



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 948 451 565  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: BLÅVEISEN BORETTSLAG  
Forretningsadresse: Vangsvegen 143  
2321 HAMAR

### 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: Helen Peistorpet  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 12.05.2022

### 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, 25.05.2023



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		3 291 930	2 963 026
<b>Sum inntekter</b>		<b>3 291 930</b>	<b>2 963 026</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		125 510	122 658
Annen driftskostnad		4 240 443	8 912 645
<b>Sum kostnader</b>		<b>4 365 953</b>	<b>9 035 303</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-1 074 023</b>	<b>-6 072 277</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		1 305	3 884
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>1 305</b>	<b>3 884</b>
Annen finanskostnad		335 733	278 433
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>335 733</b>	<b>278 433</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-334 428</b>	<b>-274 549</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-1 408 451</b>	<b>-6 346 826</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-1 408 451</b>	<b>-6 346 826</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-1 408 451</b>	<b>-6 346 826</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-1 408 451</b>	<b>-6 346 826</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-1 408 451	-6 346 826
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-1 408 451</b>	<b>-6 346 826</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		15 745 481	15 745 481
Sum varige driftsmidler		15 745 481	15 745 481
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		15 745 481	15 745 481
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		74 141	69 821
Sum fordringer		74 141	69 821
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 912 537	4 010 991
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 912 537	4 010 991
Sum omløpsmidler		1 986 678	4 080 812
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>17 732 159</b>	<b>19 826 293</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		4 800	4 800
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>4 800</b>	<b>4 800</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap		3 886 970	2 478 519
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-3 886 970</b>	<b>-2 478 519</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-3 882 170</b>	<b>-2 473 719</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		19 965 000	18 892 684
Øvrig langsiktig gjeld		1 584 000	1 584 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>21 549 000</b>	<b>20 476 684</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>21 549 000</b>	<b>20 476 684</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		2 024	1 807
Leverandørgjeld		54 284	1 820 261
Annen kortsiktig gjeld		9 021	1 260
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>65 329</b>	<b>1 823 328</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>21 614 329</b>	<b>22 300 012</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>17 732 159</b>	<b>19 826 293</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 418385

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 948 451 565  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: BLÅVEISEN BORETTSLAG  
Forretningsadresse: Vangsvegen 143  
2321 HAMAR

#### 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: Helen Peistorpet  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 12.05.2022

#### Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 14.06.2022



Organisasjonsnr: 948 451 565  
BLÅVEISEN BORETTSLAG

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		3 291 930	2 963 026
<b>Sum inntekter</b>		<b>3 291 930</b>	<b>2 963 026</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		125 510	122 658
Annen driftskostnad		4 240 443	8 912 645
<b>Sum kostnader</b>		<b>4 365 953</b>	<b>9 035 303</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-1 074 023</b>	<b>-6 072 277</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		1 305	3 884
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>1 305</b>	<b>3 884</b>
Annen finanskostnad		335 733	278 433
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>335 733</b>	<b>278 433</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-334 428</b>	<b>-274 549</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-1 408 451</b>	<b>-6 346 826</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-1 408 451</b>	<b>-6 346 826</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-1 408 451</b>	<b>-6 346 826</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-1 408 451</b>	<b>-6 346 826</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-1 408 451	-6 346 826
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-1 408 451</b>	<b>-6 346 826</b>



Organisasjonsnr: 948 451 565  
BLÅVEISEN BORETTSLAG

## 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			
Sum varige driftsmidler		15 745 481	15 745 481
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		15 745 481	15 745 481
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		74 141	69 821
Sum fordringer		74 141	69 821
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 912 537	4 010 991
Sum omløpsmidler		1 986 678	4 080 812
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>17 732 159</b>	<b>19 826 293</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		4 800	4 800
Sum innskutt egenkapital		4 800	4 800
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap		3 886 970	2 478 519



Sum opptjent egenkapital	-3 886 970	-2 478 519
Sum egenkapital	-3 882 170	-2 473 719
<b>Gjeld</b>		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	19 965 000	18 892 684
Øvrig langsiktig gjeld	1 584 000	1 584 000
Sum annen langsiktig gjeld	21 549 000	20 476 684
Sum langsiktig gjeld	21 549 000	20 476 684
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	2 024	1 807
Leverandørgjeld	54 284	1 820 261
Annen kortsiktig gjeld	9 021	1 260
Sum kortsiktig gjeld	65 329	1 823 328
Sum gjeld	21 614 329	22 300 012
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>17 732 159</b>	<b>19 826 293</b>



Organisasjonsnr: 948 451 565  
BLÅVEISEN 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

4739 Blåveisen Borettslag





## Til andelseierne i Blåveisen Borettslag

### Digital gjennomføring av årsmøte 2021

**Møtet åpnes 09.05.22 og avsluttes 12.05.22 – se trinnvis veiledning om hvordan årsmøtet gjennomføres på neste side.**

Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for boligselskapet ved å delta på møtet og avgi din stemme. Dersom det er noe du lurer på i forbindelse med den praktiske gjennomføringen, eller vil ha mer informasjon om noen av sakene – ta kontakt med styreleder.



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 møteinnkallingen

**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**

- A) [Sak]
  - B) [Sak]
- Innkomne forslag er tatt inn som egne vedlegg.

**5. VALG AV TILLITSVALGTE**

- A) Valg av styreleder for [antall] år
- B) Valg av [antall] styremedlemmer for [antall] år
- C) Valg av [antall] varamedlemmer for 1 år
- D) Valg av [antall] delegert(e) med vara til OBOS' generalforsamling for 1 år
- E) Valg av valgkomité for 1 år
- F) [Andre valg]

Hamar, 29.03.2022  
Styret i Blåveisen Borettslag

Eivind Trøøyen    Linda Jensen Østli    Morten Aspelø    Are-Richard Bie    Kristian Leofred B  
Nauste

Protokollen blir gjort tilgjengelig på [Vibbo.no](http://Vibbo.no)



## ÅRSRAPPORT FOR 2021

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

#### Styret

Leder	Eivind Troøyen	Solhellinga 49 H
Styremedlem	Linda Jensen Østli	Solhellinga 49 C
Styremedlem	Morten Aspeli	Solhellinga 41 J
Styremedlem	Are-Richard Bie	Solhellinga 41 D
Styremedlem	Kristian Leofred B Nauste	Solhellinga 43 J
Varamedlem	Knut Teodor Austlid	Solhellinga 49 D
Varamedlem	Lars-Fredrik G Børresen	Solhellinga 43 D
Varamedlem	Yngve Florhaug	Solhellinga 45 B
Varamedlem	Rita Neby	Solhellinga 47 H
Varamedlem	Erik Weber	Solhellinga 41 A

#### Delegert til generalforsamlingen i OBOS

##### Delegert

Eivind Troøyen Solhellinga 49 H

##### Varadelegert

Morten Aspeli Solhellinga 41 J

#### Valgkomiteen

Tove Frykholm Solhellinga 47 G  
Ulf Mellembakken Solhellinga 49 E  
Rita S. Veslum Solhellinga 49 A

Styrets medlemmer består i dag av 4 menn og 1 kvinne.

#### Generelle opplysninger om Blåveisen Borettslag

Borettslaget består av 48 andelsleiligheter.

Blåveisen Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 948451565, og ligger i HAMAR kommune med følgende adresse:

Gårds- og bruksnummer:

1 4224

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

#### Forretningsførsel og revisjon

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



## Styrets arbeid

Styrets oppgaver i året som var har i hovedsak vært oppfølging og avslutning av tidligere prosjekter, og de normale oppgavene knyttet til drift og vedlikehold av borettslaget.

Alle takene er ferdig utbedret, og arbeidet med borettslagets brannsikkerhet har blitt systematisert. Det har blitt foretatt nye radonmålinger av alle boliger som hadde for høye verdier sist, og kun et fåtall av disse må følges opp videre.

Det ble på nytt anlagt skøytebane i borettslaget i vinteren som var, etter mange år uten. Et rimelig tiltak vi håper å fortsette med neste år. Styret vil takke Stian for initiativ og oppfølging av denne.

Styret fikk endelig gjennomført en normal vårdugnad for 2022, og vi takker alle som hadde mulighet til å delta både før og underveis.

Styret har gjennomført 6 styremøter siden sist generalforsamling (2. mai, 17. mars, 7. desember, 12. oktober, 17. august og 10. juni) i tillegg til et par møter med OBOS sentralt i forbindelse med budsjett og regnskap.

## 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 **3 291 930**.

## Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr **4 365 953**.

## Resultat

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd på kr **1 408 451** og foreslås dekket ved overføring fra egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

## Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2021 kr **1 921 349** og viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

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 180 000 til ordinært vedlikehold.

### **Lån**

Blåveisen Borettslag har 1 lån i OBOS med månedlige annuiteter og flytende rente. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

### **Forretningsførerhonorar**

Forretningsførerhonoraret er blitt indeksregulert med 3 % for regnskapsåret 2022.

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 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.

Driften i 2022 forutsetter en økning av felleskostnadene på 6 % fra februar 2022.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Blåveisen Borettslag

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Blåveisen 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

- oppfylder 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 regnskapsuskikk 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 regnskapsuskikk 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 utilsåede 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 avviklet.

PricewaterhouseCoopers AS, Askar Boltsgate 42, Postboks 1100, NO-2305 Hamar  
T 02316, org no: 987 009 713 MVA, www.pwc.no  
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



**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 utilsåttede 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 utilsåttede 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>.

Hamar, 7. april 2022  
PricewaterhouseCoopers AS

  
Vegard H. Løvlien  
Statsautorisert revisor



## BLÅVEISEN BORETTSLAG ORG.NR. 948 451 565, KUNDENR. 4739

### 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
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>	<b>2 257 484</b>	<b>1 211 748</b>	<b>2 257 484</b>	<b>1 921 349</b>
<b>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</b>				
Årets resultat (se res.regnskapet)	-1 408 451	-6 346 826	305 000	846 400
Tillegg for nye langsiktige lån	15 20 230 781	18 974 834	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	15 -19 158 465	-11 582 272	-398 000	-525 000
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>	<b>-336 135</b>	<b>1 045 736</b>	<b>-93 000</b>	<b>321 400</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>	<b>1 921 349</b>	<b>2 257 484</b>	<b>2 164 484</b>	<b>2 242 749</b>
<b>SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:</b>				
Omløpsmidler	1 986 678	4 080 812		
Kortsiktig gjeld	-65 329	-1 823 328		
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>	<b>1 921 349</b>	<b>2 257 484</b>		



## RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
<b>DRIFTSINNETEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	3 285 888	2 958 432	3 164 000	3 556 000
Andre inntekter	3	6 042	4 594	0	0
<b>SUM DRIFTSINNETEKTER</b>		<b>3 291 930</b>	<b>2 963 026</b>	<b>3 164 000</b>	<b>3 556 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-15 510	-15 158	-16 000	-16 000
Styrehonorar	5	-110 000	-107 500	-110 000	-114 000
Revisjonshonorar	6	-5 800	-5 600	-5 600	-6 000
Forretningsførerhonorar		-115 590	-112 770	-116 000	-118 000
Konsulenthonorar	7	-7 348	-5 681	-30 000	-6 000
Kontingenter		-9 600	-9 600	-9 600	-9 600
Drift og vedlikehold	8	-2 240 040	-7 386 189	-200 000	-180 000
Forsikringer		-198 735	-191 085	-196 000	-205 000
Kommunale avgifter	9	-1 213 794	-750 292	-1 152 000	-1 252 000
Energi/fyring		-36 882	-17 820	-17 000	-24 000
TV-anlegg/bredbånd		-287 924	-271 602	-282 000	-294 000
Andre driftskostnader	10	-124 730	-162 006	-161 800	-120 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-4 365 953</b>	<b>-9 035 303</b>	<b>-2 296 000</b>	<b>-2 344 600</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>-1 074 023</b>	<b>-6 072 277</b>	<b>868 000</b>	<b>1 211 400</b>
<b>FINANSINNETEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	11	1 305	3 884	0	0
Finanskostnader	12	-335 733	-278 433	-563 000	-365 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-334 428</b>	<b>-274 549</b>	<b>-563 000</b>	<b>-365 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>-1 408 451</b>	<b>-6 346 826</b>	<b>305 000</b>	<b>846 400</b>
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		0	-3 868 307		
Udekket tap		-1 408 451	-2 478 519		

**BALANSE**

	Note	2021	2020
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	13	15 492 574	15 492 574
Tomt		252 907	252 907
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>15 745 481</b>	<b>15 745 481</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Forskuddsbetalte kostnader		74 141	69 821
Driftskonto OBOS-banken		1 433 682	3 233 441
Sparekonto OBOS-banken		478 855	777 550
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>1 986 678</b>	<b>4 080 812</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>17 732 159</b>	<b>19 826 293</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 48 * 100		4 800	4 800
Udekket tap	14	-3 886 970	-2 478 519
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>-3 882 170</b>	<b>-2 473 719</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	19 965 000	18 892 684
Borettsinnskudd	16	1 584 000	1 584 000
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>21 549 000</b>	<b>20 476 684</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Leverandørgjeld		54 284	1 820 261
Påløpte renter		2 024	1 807
Annen kortsiktig gjeld	17	9 021	1 260
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>65 329</b>	<b>1 823 328</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>17 732 159</b>	<b>19 826 293</b>
Pantstillelse	18	35 410 640	33 910 640
Garantiansvar		0	0

Hamar, 29.03.2022  
Styret i Blåveisen Borettslag

Eivind Troøyen/s/

Linda Jensen Østl/s/i

Morten Aspelis/s/

Are-Richard Bie/s/

Kristian Leofred B Nauste/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.

**SKATTETREKKS KONTTO**

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

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

Felleskostnader	3 264 768
Forsikring tilbygg	21 120
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>3 285 888</b>

**NOTE: 3****ANDRE INNETEKTER**

Hengerleie	1 130
Salg av tilhenger	4 913
<b>SUM ANDRE INNETEKTER</b>	<b>6 042</b>

**NOTE: 4****PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-15 510
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-15 510</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: 5****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2020/2021, og er på kr 110 000.

**NOTE: 6****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 5 800.

**NOTE: 7****KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS -7 348

**SUM KONSULENTHONORAR -7 348**

**NOTE: 8****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Knut Nyborg AS -1 443 166

Ø.M. Fjeld AS -702 755

**SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD -2 145 921**

Drift/vedlikehold bygninger -69 083

Drift/vedlikehold utvendig anlegg -1 474

Drift/vedlikehold brannsikring -2 493

Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg -11 069

Egenandel forsikring -10 000

**SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD -2 240 040**

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

**NOTE: 9****KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt -419 259

Vann- og avløpsavgift -501 931

Feieavgift -51 653

Renovasjonsavgift -240 950

**SUM KOMMUNALE AVGIFTER -1 213 794**

**NOTE: 10****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container -8 980

Snørydding -57 612

Gressklipping -54 078

Andre fremmede tjenester -383

Andre kontorkostnader -50

Porto -712

Bank- og kortgebyr -2 423

Velferdskostnader -493

**SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER -124 730**

**NOTE: 11****FINANSINNTEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS-banken	1 305
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>1 305</b>

**NOTE: 12****FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-156 059
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-179 674
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-335 733</b>

**NOTE: 13****BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 1971	5 249 856
Tilgang 2002	1 908 884
Tilgang 2004	938 887
Tilgang 2010	4 394 337
Tilgang 1988	396 895
Tilgang 1995	2 603 716
<b>SUM BYGNINGER</b>	<b>15 492 574</b>

Tomten ble kjøpt i 1971.

Gnr.1/bnr.4224

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

**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 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 1,65 %. Løpetiden er 30 år.

	-11 196	
Opprinnelig 2020	029	
Nedbetalt tidligere	-7 696 655	
Nedbetalt i år	18 892 684	
		0

**OBOS-BANKEN**

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 1,85 %. Løpetiden er 30 år.

	-20 230	
Opprinnelig 2021	781	
Nedbetalt tidligere	0	
Nedbetalt i år	265 781	
		-19 965 000

---

		<b>-19 965 000</b>
<b>SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN</b>		<b>000</b>

---

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

Opprinnelig 1971

	-1 584 000	
--	------------	--

---

<b>SUM BORETTSINNSKUDD</b>		<b>-1 584 000</b>
----------------------------	--	-------------------

---

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

Påløpte kostnader	-9 021	
-------------------	--------	--

---

<b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>-9 021</b>
-----------------------------------	--	---------------

---

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

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	1 584 000	
Pantelån	19 965 000	
<b>TOTALT</b>		<b>21 549 000</b>

---

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

Bygninger	15 492 574	
Tomt	252 907	
<b>TOTALT</b>		<b>15 745 481</b>

---

Dobbeltklikk her for å sette inn årsregnskapet.



4739 Blåveisen Borettslag  
VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

A. Som leder foreslås:

Navn Eivind Trøpjen Adresse Solhellinga 49 H  
E-postadresse

B. Styremedlemmer som ikke er på valg:

Navn Morten Aspelu Adresse Solhellinga 41 J  
E-postadresse  
Navn Jessica B Eichinger Adresse Solhellinga 43 Z  
E-postadresse

Som styremedlemmer foreslås:

Navn Are Richard Bie Adresse Solhellinga 41 D  
E-postadresse  
Navn Kristian L.B. Nauste Adresse Solhellinga 43 J  
E-postadresse

C. Som varamedlemmer foreslås:

1. Navn: Rita Neby Adresse Solhellinga 47 H  
E-postadresse  
2. Navn: Yngve Florhaug Adresse Solhellinga 45 B  
E-postadresse  
3. Navn: Erik Lieber Adresse Solhellinga 41 A  
E-postadresse  
4. Navn: Trøder Austli Adresse Solhellinga 49 E  
E-postadresse  
5. Stian Wetthammer Adresse Solhellinga 43 E  
E-postadresse

D. Som delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Navn Eivind Trøpjen Adresse Solhellinga 49 H

Som vara for delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Navn Morten Aspelu Adresse Solhellinga 41 J

E. Som valgkomité foreslås:

Navn } Styret setter Adresse }  
Navn } sammen ny E-postadresse } Leder er  
Navn } valgkomite Adresse } innfermert.  
E-postadresse }  
E-postadresse }

Dato 2/2-22 valgkomiteen for Blåveisen Borettslag

Ulf Mellembakken Tove Frykholm

Styret

Styrehonorar, møtehonorar er uendret.

I valgkomiteen for Blåveisen Borettslag

Tove Frykholm  
Ulf Mellembakken  
Rita S. Veslum

**Annen informasjon om borettslaget****Vibbo**

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

**Retningslinjer for styrearbeid**

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

**Forsikring**

Borettslagets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING(35704) med polisenummer 560657. 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.

**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..

**Forkjøpsrett**

Forkjøpsretten er en viktig medlemsfordel i OBOS. For hver enkelt bolig blir det ved salg fastsatt en egen frist for å melde bruk av forkjøpsretten (meldefrist). Medlemmer som vil benytte forkjøpsrett, kan melde seg direkte via OBOS annonsen på [www.obos.no](http://www.obos.no). Ved spørsmål om forkjøpsretten kan du henvende deg til OBOS på telefon 22865500.

**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.

**Større vedlikehold og rehabilitering**

2019 - 2021	Nytt garasjeanlegg
2015 - 2016	Rehabilitering av gavlvegger
2015 - 2016	Skifte av vinduer
2015 - 2016	Skifte av dører
2010	Etterisolert tak på husene
2009	Maling fasader hus og garasjer
2004	Rehabilitering terrasser
2003	Asfalt og belegningsstein
2002	Rehab fasader 43 og 49
2002	Maling av hele borettslaget
1994 - 1995	Dører/vinduer/skjerm
1988	Tak