



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 923 537 449
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: BANKVEIEN 10 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: Eli Stræte
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 27.05.2022

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, 21.06.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		4 725 315	
Sum inntekter		4 725 315	0
Kostnader			
Lønnskostnad		85 575	
Annen driftskostnad		1 581 209	14 250
Sum kostnader		1 666 784	14 250
Driftsresultat		3 058 531	-14 250
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		189	
Sum finansinntekter		189	0
Annen finanskostnad		1 329 405	
Sum finanskostnader		1 329 405	0
Netto finans		-1 329 216	0
Ordinært resultat før skattekostnad		1 729 315	-14 250
Ordinært resultat etter skattekostnad		1 729 315	-14 250
Årsresultat		1 729 315	-14 250
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		1 729 315	-14 250
Sum overføringer og disponeringer		1 729 315	-14 250



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		267 200 000	256 621 353
Sum varige driftsmidler		267 200 000	256 621 353
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		267 200 000	256 621 353
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		854 601	
Sum fordringer		854 601	0
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		391 622	394 673
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		391 622	394 673
Sum omløpsmidler		1 246 223	394 673
SUM EIENDELER		268 446 223	257 016 026

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		395 000	395 000
Sum innskutt egenkapital		395 000	395 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		1 709 668	
Udekket tap			19 647
Sum opptjent egenkapital		1 709 668	-19 647
Sum egenkapital		2 104 668	375 353
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		105 276 000	
Øvrig langsiktig gjeld		160 528 000	256 640 673
Sum annen langsiktig gjeld		265 804 000	256 640 673
Sum langsiktig gjeld		265 804 000	256 640 673
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		9 230	
Leverandørgjeld		234	
Skyldige offentlige avgifter		35 174	
Annen kortsiktig gjeld		492 918	
Sum kortsiktig gjeld		537 556	0
Sum gjeld		266 341 556	256 640 673
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		268 446 224	257 016 026



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 494578

Enheten

Organisasjonsnummer: 923 537 449
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: BANKVEIEN 10 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: Eli Strøte
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 27.05.2022

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, 23.06.2022



Organisasjonsnr: 923 537 449
BANKVEIEN 10 BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		4 725 315	
Sum inntekter		4 725 315	0
Kostnader			
Lønnskostnad		85 575	
Annen driftskostnad		1 581 209	14 250
Sum kostnader		1 666 784	14 250
Driftsresultat		3 058 531	-14 250
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		189	
Sum finansinntekter		189	0
Annen finanskostnad		1 329 405	
Sum finanskostnader		1 329 405	0
Netto finans		-1 329 216	0
Ordinært resultat før skattekostnad			
Ordinært resultat etter skattekostnad		1 729 315	-14 250
Årsresultat		1 729 315	-14 250
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		1 729 315	-14 250
Sum overføringer og disponeringer		1 729 315	-14 250



Udekket tap		19 647
Sum opptjent egenkapital	1 709 668	-19 647
Sum egenkapital	2 104 668	375 353
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	105 276 000	
Øvrig langsiktig gjeld	160 528 000	256 640 673
Sum annen langsiktig gjeld	265 804 000	256 640 673
Sum langsiktig gjeld	265 804 000	256 640 673
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	9 230	
Leverandørgjeld	234	
Skyldige offentlige avgifter	35 174	
Annen kortsiktig gjeld	492 918	
Sum kortsiktig gjeld	537 556	0
Sum gjeld	266 341 556	256 640 673
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	268 446 224	257 016 026



Organisasjonsnr: 923 537 449
BANKVEIEN 10 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

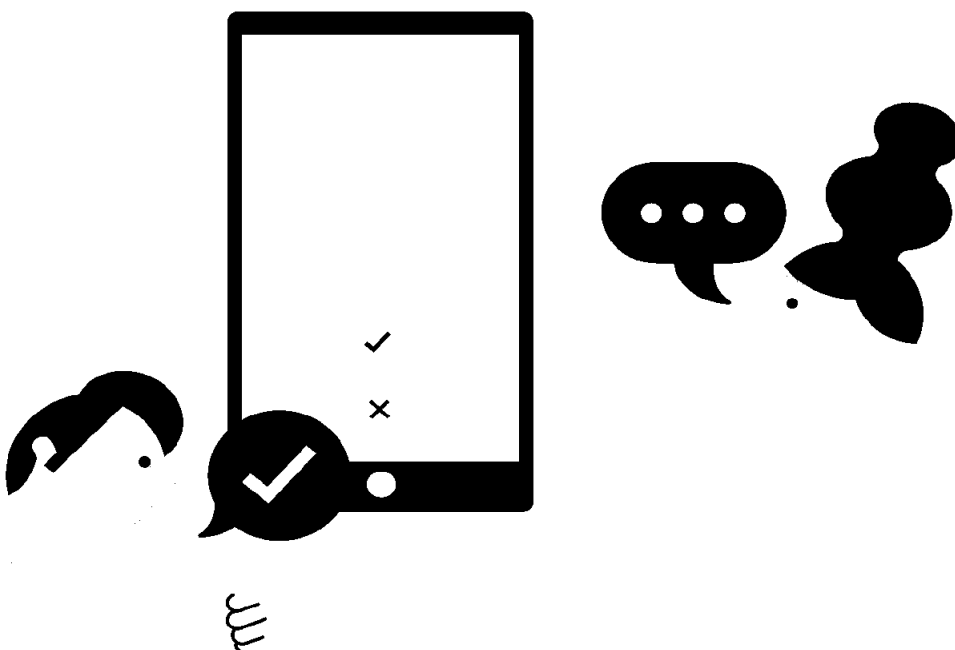
<u>Ytelser</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl. Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	-----------------------------------

Note

5

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:



Årsmøte 2022

Bankveien 10 Borettslag

Digitalt årsmøte avholdes 24. mai - 27. mai 2022

Selskapsnummer: 6978





Velkommen til årsmøte i Bankveien 10 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 24. mai kl. 09:00 og lukker 27. mai kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/6978>

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. Presisjon av støyregler
6. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i Bankveien 10 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 to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Forslag til vedtak

Marianne Ihlen og Emilie Gjeruldsen 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. Årsrapport og årsregnskap 2021.pdf



Sak 4

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 75000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 75000.

Sak 5

Presisjon av støyregler

Forslag fremmet av:

Marianne Ihlen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det er flere tilfelle hvor høy musikk blir spilt i helgen ut varsel.

Det har også vært tilfeller hvor man har tenkt at hvis man har varslet, så kan man fritt frem holde på til langt på natt. Burde husordensreglene presiseres at selv om man sier i fra, så er det en endelig slutt tid på musikk støy?

Styrets innstilling

Styret foreslår å endre punkt 2 i ordensreglene til følgende

2. Aktiviteter og støynivå

Beboerne i boligselskapet oppfordres til å begrense alle aktiviteter som kan virke forstyrrende på naboene. Det skal være ro i boligselskapet mellom klokken 23:00–06:00. I dette tidsrommet skal det ikke spilles høy musikk eller utføres annen aktivitet som forstyrrer nattesøvnen, eller på annet vis virker sjenerende på omgivelsene.

Forslag til vedtak

Endre ordlyden i husordensreglene, slik at en endelig slutt tid blir lagt til der hvor varsling er gitt.



Sak 6

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Mats Haugan
Gjenvalg som styreleder

Valg av 2 styremedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Birk Karoliussen Grøndalen
Gjenvalg som styremedlem
- Marie Louise Hindrum
Gjenvalg som styremedlem

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Marianne Ihlen



ÅRSRAPPORT FOR 2021

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Mats Haugan	Busserullen 5
Styremedlem	Birk Karoliussen Grøndalen	Bankveien 10 B
Styremedlem	Marie Louise Hindrum	Bankveien 10 B
Varamedlem	Adeleine Randarzan	Bankveien 10 B
Varamedlem	Tor Martin Vedeler	Bankveien 10 B

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

Generelle opplysninger om Bankveien 10 Borettslag

Borettslaget består av 79 andelsleiligheter.

Bankveien 10 Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 923537449, og ligger i ASKER kommune med følgende adresse:

Bankveien 10 B
Busserullen 5

Gårds- og bruksnummer:
50 35

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.

Bankveien 10 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.

Styrets arbeid

I oppstartsåret 2021 har styret utført følgende arbeid utover henvendelser og styremøter:

- Gjennomgang og godkjenning av fakturaer for sameiet
- Etablering av serviceavtaler på heis, vask, tekniske installasjoner, vaktmester, rulletrapp, matter, strømvavtaler
- Håndtering av forsikringssak etter flomvann i U1. Oppfølging av reparasjonsarbeider på heis og rulletrapp, samt befaringer med forsikringsselskap / entreprenør
- Gjennomgang med brannkonsulent
- 1års befaring av fellesarealer med utbygger
- Sameiets økonomi; Møter med OBOS og utbygger, bodavtale, antenneleie og sykkelparkering
- Reklamasjoner på sameiets fellesarealer



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2021

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

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

Inntekter

Driftsinntekter i 2021 var til sammen kr 3 329 315.

Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 1 666 784.

Resultat

Årets resultat på kr 1 729 315 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN)

I løpet av 2021 ble det innbetalt kr 1 396 000 på IN-ordningen. Innbetalingen ble brukt til å nedbetale den enkeltes andel av borettslagets fellesgjeld.

Årsresultat etter korrigerings for IN-innbetalinger er kr 1 662 531.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2021 kr 708 667 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.

Energikostnader

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

Lån

Bankveien 10 Borettslag har lån i OBOS Banken til en flytende rente på 2% og er planlagt nedbetalt 30.07.55.

For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Felleskostnader



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

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2022.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Building a better
working world

Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS

Dronningensgate 7B
8006 Bodo

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 Bankveien 10 Borettslag

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Bankveien 10 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 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 avvike 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.



Building a better
working world

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 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 modifierer 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, 7. juni 2022
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Benny Hansen
statsautorisert revisor

Penneo Dokumentnøkkel: NOTEX-A71J5-0436W-GOWFM-GB21B-ECE1N



BANKVEIEN 10 BORETTSLAG

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

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

DISPONIBLE MIDLER

Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.	394 673	395 173	394 673	708 667
B. ENDRING I DISP. MIDLER:				
Årets resultat (se res.regnskapet)	1 729 315	-14 250	0	-485 500
Tilgang bygninger	-10 578 648	-86 767 278	0	0
Tillegg for nye langsiktige lån	15 106 672 000	86 781 028	0	0
Avgang langsiktig gjeld	-256 634 922	0	0	0
Reduksjon annen gjeld	-5 750	0	0	0
Tilgang borettsinnskudd	160 008 000	0	0	0
Tilgang andre innskudd	520 000	0	0	0
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen	14 -1 396 000	0	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER	313 995	-500	0	-485 500
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	708 667	394 673	394 673	223 168
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:				
Omløpsmidler	1 246 223	394 673		
Kortsiktig gjeld	-537 556	0		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	708 667	394 673		



BANKVEIEN 10 BORETTSLAG ORG.NR. 923 537 449, KUNDENR. 6978

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2022
DRIFTSINTEKTER:				
Kapitalkostnader		280 266	0	0
Innkrevde felleskostnader	2	3 048 899	0	3 884 000
Andre inntekter	3	150	0	0
SUM DRIFTSINTEKTER		3 329 315	0	3 884 000
DRIFTSKOSTNADER:				
Personalkostnader	4	-10 575	0	0
Styrehonorar	5	-75 000	0	0
Revisjonshonorar	6	10 766	0	-12 000
Forretningsførerhonorar		-92 885	0	-120 000
Konsulenthonorar	7	-2 003	0	-15 000
Drift og vedlikehold	8	-1 354	0	0
Forsikringer		-15 479	0	-17 000
Festeavgift		-275 732	0	0
Kostnader sameie	21	-1 193 622	0	-2 112 000
Energi/fyring		0	0	-250 000
Andre driftskostnader	9	-10 901	-14 250	-136 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 666 784	-14 250	-2 662 500
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		1 662 531	-14 250	1 221 500
Innbetalt andel fellesgjeld		1 396 000	0	0
DRIFTSRESULTAT		3 058 531	-14 250	1 221 500
FINANSINTEKTER/-KOSTNADER:				
Finansinntekter	10	189	0	0
Finanskostnader	11	-1 329 405	0	-1 707 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-1 329 216	0	-1 707 000
ÅRSRESULTAT		1 729 315	-14 250	-485 500
Overføringer:				
Til annen egenkapital		1 729 315		



BANKVEIEN 10 BORETTSLAG ORG.NR. 923 537 449, KUNDENR. 6978

BALANSE

	Note	2021	2020
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	12	267 200 000	256 621 353
SUM ANLEGGSMIDLER		267 200 000	256 621 353
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		1 181	0
Andre kortsiktige fordringer	13	853 420	0
Driftskonto OBOS-banken		367 023	394 673
Skattetrekkkonto OBOS-banken		24 599	0
SUM OMLØPSMIDLER		1 246 223	394 673
SUM EIENDELER		268 446 223	257 016 026
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 0 * 0		395 000	395 000
Annen egenkapital	14	1 709 668	-19 647
SUM EGENKAPITAL		2 104 668	375 353
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	105 276 000	0
Borettsinnskudd	16	160 008 000	0
Annen langsiktig gjeld	17	520 000	256 640 673
SUM LANGSIKTIG GJELD		265 804 000	256 640 673
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		234	0
Skyldige offentlige avgifter	18	35 174	0
Påløpte renter		9 230	0
Annen kortsiktig gjeld	19	492 918	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		537 556	0
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		268 446 223	257 016 026
Pantstillelse	20	266 680 000	0
Garantiansvar	21	0	0



Asker, 27.04.2022
Styret i Bankveien 10 Borettslag

Mats Haugan /s/ Birk Karoliussen Grøndalen /s/ Marie Louise Hindrum /s/

NOTE: 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

SKATTETREKSKONTO

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

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	1 431 373
Lån/Renter	1 029 392
Felleskostnader likt	334 152
Kabel-tv	256 187
Felleskostnader tidligere år	-2 205
Kapitalkostnader på IN-lån	236 938
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	43 328
Overført til kapitalkostnader	-280 266
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	3 048 899

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Nøkler	150
SUM ANDRE INNTEKTER	150

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-10 575
SUM PERSONALKOSTNADER	-10 575

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

NOTE: 5**STYREHONORAR**

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

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr -10 766.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-7 753
Andre konsulentonorarer	5 750
SUM KONSULENTHONORAR	-2 003

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold brannsikring	-1 354
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-1 354

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

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

Vaktmestertjenester	-4 531
Andre fremmede tjenester	-12 893
Andre kontorkostnader	7 225
Bank- og kortgebyr	-702
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-10 901

NOTE: 10**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	189
SUM FINANSINNTEKTER	189

NOTE: 11**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-328 106
OBOS-banken	-508 214
UTBYGG	-492 568
Renter på leverandørgjeld	-517
SUM FINANSKOSTNADER	-1 329 405

NOTE: 12**BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 2021	267 200 000
SUM BYGNINGER	267 200 000

Gnr.50/bnr.35, snr. 93-150 og 154-174.

Tomten er festet av Nijka, Nick og Ivar Tollefsen. Festekontrakt fra 2010, gjelder til festet blir sagt opp av festeren eller tomta blir innløst, jfr. Tomtefesteloven § 7.

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	43 328
B10 Sameie	810 092
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	853 420

NOTE: 14**ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	313 668
Egenkapital fra IN tidligere år	0
Egenkapital fra IN 2021	1 396 000
Reduksjon EK fra IN	0
SUM ANNEN EGENKAPITAL	1 709 668

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.

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 1,60 %. Løpetiden er 40 år, avdragsfritt til 2031.

	-106 672	
Opprinnelig 2021	000	
Nedbetalt tidligere, IN	0	
Nedbetalt i år, IN	1 396 000	
		-105 276 000
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		-105 276 000

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

AVDRAGSFRIHET PÅ LÅN

Selskapet har 1 lån med avdragsfrihet. I tabellen nedenfor er det estimert både hva lånekostnadene for den enkelte andel vil øke med pr. måned når selskapet begynner å betale avdrag, og fra hvilket tidspunkt avdragene begynner å løpe. Estimater forutsetter at avdrags- og rentebetingelsene pr. 31.12 beholderes uendret. Da fremtidige endringer i lånebetingelsene vil kunne medføre endringer i den informasjon som fremkommer av tabellen, må man utvise forsiktighet med å bruke beregningene som grunnlag for økonomisk planlegging eller Det understrekes at felleskostnadene i et borettslag ikke nødvendigvis vil øke fra det tidspunkt avdragene begynner å løpe. Det er borettslagets styre som bestemmer om felleskostnadene skal økes og fra hvilket tidspunkt. Dersom avdragsfriheten gjelder lån hvor det er inngått avtale om mulighet for individuell nedbetaling, vil de månedlige felleskostnadene økes med det beløp som er angitt i tabellen under.

Alle tall er avrundet til nærmeste 50 kroner.

Leilighetsnr	OBOSbanken	Første avdrag er 30/05-2031
	Potensiell endring i felleskostnader fra 01/05-2031	
2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 32		1 900
9		1 950
12, 13, 15, 17, 18, 20, 44		2 000
11, 14, 16, 56		2 050
23, 24, 25, 26, 28, 29, 30		2 100
27		2 150
36, 37, 38, 39, 41, 47, 48, 49, 50, 51, 52		2 200
35, 40, 42, 53, 54		2 250
1, 31, 43		2 600
19, 55		2 650
10		2 700
22		2 800
33		2 850
21, 34		2 900
46, 57, 58		2 950
59		3 000
65		3 200
62, 66		3 350



67	3 450
64	3 850
63	3 900
61	4 200
60	4 350
72, 74	4 850
68	5 050
70	5 150
73	5 850
69, 71, 75	6 000
76, 78	6 100
77, 79	6 850

NOTE: 16**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 2021	-160 008 000
SUM BORETTSINNSKUDD	-160 008 000

NOTE: 17**ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Innskudd, ikke pantesikret	-520 000
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	-520 000

NOTE: 18**SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk	-24 599
Skyldig arbeidsgiveravgift	-10 575
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	-35 174

NOTE: 19**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Gebyrer	-350
Utbygger renter	-492 568
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-492 918

NOTE: 20**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	160 008 000
Pantelån	105 276 000
Beregnete IN-forpliktelser	1 396 000
TOTALT	266 680 000

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

Bygninger	267 200 000
TOTALT	267 200 000



NOTE: 21

GARANTIANSVAR/ANDEL ANLEGGSMIDLER/LANGSIKTIG GJELD I FELLESANLEGG

Selskapet eier 48,19% av B10 Sameie.

B10 Sameie ble stiftet 1.2.21 og første regnskapsår er 2021.

Sameierne i B10 Sameie hefter i hht vedtektene for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameierbrøk (prorata ansvar).

Selskapets andel av driftskostnadene i B10 Sameie er inntatt i resultatregnskapet under posten "kostnader sameie".



Annenn informasjon om borettslaget

Styret

Styret kan kontaktes på e-post bankveien-10@styrerommet.no ytterligere informasjon.

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 7777472. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig.

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 **30.04. og 30.10.** 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.

Energimerking

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På 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 24.05.22 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 27.05.22

Selskapsnummer: 6978 **Selskapsnavn:** Bankveien 10 Borettslag

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Avstemning

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

<p>Sak 1 Godkjenning av møteinnkallingen</p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 2 Valg av protokollvitner</p> <p>Marianne Ihlen og Emilie Gjeruldsen er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 3 Årsrapport og årsregnskap</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 kr 75000.

For

Mot

Sak 5 Presisjon av støyregler

Endre ordlyden i husordensreglene, slik at en endelig slutt tid blir lagt til der hvor varsling er gitt.

For

Mot

Sak 6 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (1 skal velges)

Mats Haugan

Styremedlem (2 skal velges)

Birk Karoliussen Grøndalen

Marie Louise Hindrum

Varamedlem (1 skal velges)

Marianne Ihlen

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: [oef@obos.no](mailto: oef@obos.no)

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