



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 993 016 039
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: STORSKJÆRET BORETTSLAG
Forretningsadresse: Storgata 51
2414 ELVERUM

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: Stig Gunnar Iversen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 31.05.2022

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, 20.06.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 320 756	1 326 526
Sum inntekter		1 320 756	1 326 526
Kostnader			
Lønnskostnad		14 833	14 833
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler			134 325
Annen driftskostnad		676 789	713 435
Sum kostnader		691 622	862 593
Driftsresultat		629 134	463 933
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		3 889	4 471
Sum finansinntekter		3 889	4 471
Annen finanskostnad		95 683	117 488
Sum finanskostnader		95 683	117 488
Netto finans		-91 794	-113 017
Ordinært resultat før skattekostnad		537 340	350 916
Ordinært resultat etter skattekostnad		537 340	350 916
Årsresultat		537 340	350 916
Totalresultat		537 340	350 916
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		537 340	350 916
Sum overføringer og disponeringer		537 340	350 916



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		14 868 000	14 868 000
Sum varige driftsmidler		14 868 000	14 868 000
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		14 868 000	14 868 000
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		9 790	7 900
Sum fordringer		9 790	7 900
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		788 591	528 120
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		788 591	528 120
Sum omløpsmidler		798 381	536 020
SUM EIENDELER		15 666 381	15 404 020

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		480 000	480 000
Sum innskutt egenkapital		480 000	480 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		3 334 657	2 797 316
Sum opptjent egenkapital		3 334 657	2 797 316
Sum egenkapital		3 814 657	3 277 316
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		4 104 972	4 450 708
Øvrig langsiktig gjeld		7 614 000	7 614 000
Sum annen langsiktig gjeld		11 718 972	12 064 708
Sum langsiktig gjeld		11 718 972	12 064 708
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		31 987	43 595
Leverandørgjeld		54 243	5 464
Annen kortsiktig gjeld		46 522	12 937
Sum kortsiktig gjeld		132 752	61 996
Sum gjeld		11 851 724	12 126 704
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		15 666 381	15 404 020



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 418393

Enheten

Organisasjonsnummer: 993 016 039
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: STORSKJÆRET BORETTSLAG
Forretningsadresse: Storgata 51
2414 ELVERUM

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: Stig Gunnar Iversen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 31.05.2022

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: 993 016 039
STORSKJÆRET BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 320 756	1 326 526
Sum inntekter		1 320 756	1 326 526
Kostnader			
Lønnskostnad		14 833	14 833
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler			134 325
Annen driftskostnad		676 789	713 435
Sum kostnader		691 622	862 593
Driftsresultat		629 134	463 933
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		3 889	4 471
Sum finansinntekter		3 889	4 471
Annen finanskostnad		95 683	117 488
Sum finanskostnader		95 683	117 488
Netto finans		-91 794	-113 017
Ordinært resultat før skattekostnad		537 340	350 916
Ordinært resultat etter skattekostnad		537 340	350 916
Årsresultat		537 340	350 916
Totalresultat		537 340	350 916
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		537 340	350 916
Sum overføringer og disponeringer		537 340	350 916



Sum opptjent egenkapital	3 334 657	2 797 316
Sum egenkapital	3 814 657	3 277 316
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	4 104 972	4 450 708
Øvrig langsiktig gjeld	7 614 000	7 614 000
Sum annen langsiktig gjeld	11 718 972	12 064 708
Sum langsiktig gjeld	11 718 972	12 064 708
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	31 987	43 595
Leverandørgjeld	54 243	5 464
Annen kortsiktig gjeld	46 522	12 937
Sum kortsiktig gjeld	132 752	61 996
Sum gjeld	11 851 724	12 126 704
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	15 666 381	15 404 020



Organisasjonsnr: 993 016 039
STORSKJÆRET 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

4964 Storskjæret Borettslag



BESKYTTET



Til andelseierne i Storskjæret Borettslag

Velkommen til generalforsamling, 31. mai 2022 kl. 10.00 i Møterommet Sentralgården.

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

Hvem kan delta på generalforsamlingen?

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

BESKYTTET



Innkalling til generalforsamling

**Ordinær generalforsamling i Storskjæret Borettslag
avholdes 31. mai 2022 kl. 10.00 i Sentralgården.**

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

4. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av 1 styremedlem for 2 år
- B) Valg av 2 varamedlemmer for 1 år
- C) Valg av 1 delegert(e) med vara til OBOS' generalforsamling for 1 år
- D) Valg av valgkomité for 1 år

Våler, 3. mai 2022
Styret i Storskjæret Borettslag

Marit Ekeberg Hilde Bredegg Espen Vien

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no

BESKYTTET



ÅRSRAPPORT FOR 2021

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Marit Ekeberg	Rudsvegen 574
Styremedlem	Hilde Bredegg	Ranumsvegen 290
Styremedlem	Espen Vien	Åsmund Sveens Veg 23
Varamedlem	Monica Solberg	Kantorivegen 21
Varamedlem	Per Håvard Tomterstad	Opåsvegen 103

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert		
Marit Ekeberg		Rudsvegen 574
Varadelegert		
Hilde Bredegg		Ranumsvegen 290

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

Generelle opplysninger om Storskjæret Borettslag

Borettslaget består av 24 andelsleiligheter.

Storskjæret Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 993016039, og ligger i VÅLER (INNLANDET) kommune med følgende adresse:

Kapteinvegen 102
Kapteinvegen 104
Kapteinvegen 106
Kapteinvegen 108

Gårds- og bruksnummer:

38 198 202

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

Storskjæret 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 PricewaterhouseCoopers AS.



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 1 320 756,-.

Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 691 622,-.

Resultat

Årets resultat på kr 537 340,- 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 0 på IN-ordningen.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2021 kr 665 629,- 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 45 000,-.

Kommunale avgifter i VÅLER (INNLANDET) kommune

Det er budsjettet med kr 171 500,-.

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. Det er budsjettet med kr 147 000,-.

Forsikring

Forsikringspremien for 2022 er budsjettet med kr 62 000,-. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Storskjæret Borettslag.

Lån

Storskjæret Borettslag har 2 lån i Sparebank 1 Østlandet.

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

Forretningsførerhonorar

Det er budsjettet med kr 74 000,-.

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.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Storskjæret Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Storskjæret Borettslag som består av balanse per 31. desember 2021, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2021, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av borettslaget slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

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.

PricewaterhouseCoopers AS, Aslak 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 utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til <https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>.

Hamar, 9. mai 2022

PricewaterhouseCoopers AS

Vegard H. Løvlien
Statsautorisert revisor



STORSKJÆRET BORETTSLAG ORG.NR. 993 016 039, KUNDENR. 4964

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.	474 024	408 183	474 024	665 629
B. ENDRING I DISP. MIDLER:				
Årets resultat (se res.regnskapet)	537 340	350 916	387 200	316 200
Tilbakeføring av avskrivning	0	134 325	135 000	135 000
Fradrag for avdrag på langs. lån 15	-345 736	-419 399	-360 000	-290 000
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER	191 604	65 842	162 200	161 200
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	665 629	474 024	636 224	826 829
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:				
Omløpsmidler	798 381	536 020		
Kortsiktig gjeld	-132 752	-61 996		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	665 629	474 024		

BESKYTTET

**STORSKJÆRET BORETTSLAG**
ORG.NR. 993 016 039, KUNDENR. 4964**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
DRIFTSINNTEKTER:					
Kapitalkostnader		377 412	383 182	369 636	368 796
Innkrevde felleskostnader	2	943 344	943 344	943 364	943 204
SUM DRIFTSINNTEKTER		1 320 756	1 326 526	1 313 000	1 312 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-1 833	-1 833	-2 000	-2 000
Styrehonorar	4	-13 000	-13 000	-13 000	-13 000
Avskrivninger		0	-134 325	-135 000	-135 000
Revisjonshonorar	5	-5 100	-4 900	-6 000	-6 000
Forretningsførerhonorar		-72 190	-70 430	-74 000	-74 000
Konsulenthonorar	6	-12 539	-12 525	-15 000	-15 000
Kontingenter		-4 800	-4 800	-4 800	-4 800
Drift og vedlikehold	7	-18 197	-147 233	-45 000	-45 000
Forsikringer		-58 242	-56 456	-60 000	-62 000
Kommunale avgifter	8	-60 763	-159 798	-173 500	-171 500
Energi/fyring		-191 352	-86 108	-80 000	-147 000
TV-anlegg/bredbånd		-100 512	-100 512	-106 000	-106 000
Andre driftskostnader	9	-153 094	-70 674	-122 500	-113 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		-691 622	-862 593	-836 800	-894 800
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		629 134	463 933	476 200	417 200
DRIFTSRESULTAT		629 134	463 933	476 200	417 200
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	3 889	4 471	0	0
Finanskostnader	11	-95 683	-117 488	-89 000	-101 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-91 794	-113 017	-89 000	-101 000
ÅRSRESULTAT		537 340	350 916	387 200	316 200
Overføringer:					
Til annen egenkapital		537 340	350 916		

BESKYTTET



STORSKJÆRET BORETTSLAG
ORG.NR. 993 016 039, KUNDENR. 4964

BALANSE

	Note	2021	2020
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	12	11 868 000	11 868 000
Tomt		3 000 000	3 000 000
SUM ANLEGGSMIDLER		14 868 000	14 868 000
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		6 158	5 950
Andre kortsiktige fordringer	13	3 632	1 950
Driftskonto OBOS-banken		233 131	162 759
Sparekonto OBOS-banken		355 142	365 219
Sparekonto OBOS-banken II		200 317	142
SUM OMLØPSMIDLER		798 381	536 020
SUM EIENDELER		15 666 381	15 404 020

BESKYTTET

**EGENKAPITAL OG GJELD****EGENKAPITAL**

Innskutt egenkapital 24 * 20000		480 000	480 000
Annen egenkapital	14	3 334 657	2 797 316
SUM EGENKAPITAL		3 814 657	3 277 316

GJELD**LANGSIKTIG GJELD**

Pante- og gjeldsbrevlån	15	4 104 972	4 450 708
Borettsinnskudd	16	7 614 000	7 614 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		11 718 972	12 064 708

KORTSIKTIG GJELD

Leverandørgjeld		54 243	5 464
Påløpte renter		8 934	7 746
Påløpte avdrag		23 053	35 849
Annen kortsiktig gjeld	17	46 522	12 937
SUM KORTSIKTIG GJELD		132 752	61 996

SUM EGENKAPITAL OG GJELD		15 666 381	15 404 020
---------------------------------	--	-------------------	-------------------

Pantstillelse	18	19 614 000	19 614 000
Garantiansvar		0	0

Våler, 3. mai 2022

Styret i Storskjæret Borettslag

Marit Ekeberg/s/

Hilde Bredegg/s/ Espen Vien/s/

BESKYTTET

**NOTE: 1****REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKKSkonto

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

INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD

Borettslaget har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av borettslagets fellesgjeld. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne er behandlet etter egenkapitalløsningen. Egenkapitalløsningen innebærer at individuelle nedbetalinger fra andelseierne side inntektføres i selskapet det året nedbetalingen finner sted, og føres via balansen som egenkapital. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne går direkte videre til borettslagets långiver via en klientkonto, og påvirker ikke borettslagets likviditet. Nedbetalingene gir de andelseiere som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader.

Andelseierne som har nedbetalt ekstraordinært, har fått sikkerhet ved inntrederett i pantobligasjonen som borettslagets långiver har tinglyst på eiendommen. Borettslagets beregnede forpliktelse overfor andelseiere som har nedbetalt, fremgår som egenkapital fra IN, under noten for annen egenkapital.

BESKYTTET

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

Felleskostnader	753 408
Tilleggsån 1 avdrag	110 016
Tilleggsån 1 renter	79 920
Kapitalkostnader på IN-lån	369 612
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	7 800
Overført til kapitalkostnader	-377 412
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	943 344

NOTE: 3**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-1 833
SUM PERSONALKOSTNADER	-1 833

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

NOTE: 4**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2020/2021, og er på kr 13 000.

NOTE: 5**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 5 100.

NOTE: 6**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-12 539
SUM KONSULENTHONORAR	-12 539

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-810
Drift/vedlikehold VVS	-1 126
Drift/vedlikehold elektro	-490
Drift/vedlikehold brannsikring	-15 771
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-18 197

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

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

Eiendomsskatt	-7 854
Vann- og avløpsavgift	-17 413
Feieavgift	-1 260
Renovasjonsavgift	-34 236
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-60 763

NOTE: 9**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Skadedyrarbeid/soppkontroll	-8 003
Vaktmestertjenester	-34 875
Renhold ved firmaer	-59 364
Snørydding	-48 125
Andre kontorkostnader	-50
Porto	-254
Bank- og kortgebyr	-2 424
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-153 094

NOTE: 10**FINANSINNTEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS-banken	937
Andre renteinntekter	2 952
SUM FINANSINNTEKTER	3 889

NOTE: 11**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i SpareBank 1 Østlandet	-94 742
Renter og gebyr på lån i SpareBank 1 Østlandet	-941
SUM FINANSKOSTNADER	-95 683

NOTE: 12**BYGNINGER**

Kostpris/Bokf.verdi 2008/2009.	11 868 000
SUM BYGNINGER	11 868 000

Tomten ble kjøpt i 2008/2009.

Gnr.38/bnr.198 M. flere

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 IN	3 632
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	3 632

BESKYTTET

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

Opptjent egenkapital	3 150 473
Egenkapital fra IN tidligere	311 500
Egenkapital fra IN 2021	0
Reduksjon EK fra IN	-127 316
SUM ANNEN EGENKAPITAL	3 334 657

Egenkapital fra IN er spesifisert for å vise at opparbeidelsen av deler av egenkapitalen skyldes at andelseiere ekstraordinært har nedbetalt på sin andel av fellesgjelden. Tallet er beregnet med utgangspunkt i summen av samtlige ekstraordinære nedbetalinger som er foretatt over årenes løp, korrigert slik at egenkapitalen fra IN reduseres i samme takt som pantelånet. Linjen "Reduksjon EK fra IN" er beregnet ut fra at egenkapitalen fra IN skal reduseres i samme takt som pantelånet nedbetales.

NOTE: 15**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN****SPAREBANK 1 ØSTLANDET**

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 2,15 %. Løpetiden er 10 år.

Opprinnelig 2011	-1 300 000
Nedbetalt tidligere	1 236 934
Nedbetalt i år	63 066

0

SPAREBANK 1 ØSTLANDET

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 2,52 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig, 2007	-7 254 000
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	2 554 858
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	282 670
Nedbetalt tidligere, IN	311 500
Nedbetalt i år, IN	0

-4 104 972**SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN****-4 104 972**

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

NOTE: 16**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 2008/2009	-7 614 000
-----------------------	------------

SUM BORETTSINNSKUDD -7 614 000**NOTE: 17****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Påløpte kostnader	-46 522
-------------------	---------

SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD -46 522

BESKYTTET



LANGSIKTIGE FORDRINGER

NOTE: 18

PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	7 614 000
Pantelån	4 104 972
Påløpte avdrag	23 053
Beregnete IN-forpliktelser	184 184
TOTALT	11 926 209

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

Bygninger	11 868 000
Tomt	3 000 000
TOTALT	14 868 000

BESKYTTET



Annem informasjon om borettslaget

Vibbo

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

Retningslinjer for styrearbeid

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

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING(35704) med polisenummer 560539. 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. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om borettslagets forsikring brukes, kan andelseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor andelseiers ansvar. Den enkelte andelseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Brannsikringsutstyr

Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slukkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er borettslagets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er andelseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret.

HMS – Helse, miljø og sikkerhet

Internkontroll innebærer at borettslaget er pålagt å vurdere risiko, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet.

Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr. Har borettslaget ansatte må det også oppfylle kravene i arbeidsmiljøloven om vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.



Individuell nedbetaling av fellesgjeld

Borettslaget har lagt til rette for individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning). Dette gir andelseier adgang til å innbetale sin del av fellesgjelden. Innbetaling forutsetter at andelseier har inngått en egen avtale med borettslaget.

Ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning vil andelseier få informasjon om avtalens betingelser og priser. Innbetaling kan foretas to ganger pr. år ved terminforfall **30.03. og 30.09.** 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..

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. 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 kan andelseieren utarbeide energiattest for sin bolig.



4964 Storskjæret Borettslag

REGISTRERINGSBLANKETT FOR ÅRSMØTEDELTAKERE

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Leilighetsnummer:

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

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn:

å møte på årsmøtet i

Boligselskapets navn:

Eierens underskrift og dato:

.....
(Eierens underskrift)

.....
(Dato)

BESKYTTET



**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1

Postboks 6668, St. Olavs plass 0129 Oslo

Telefon: 02333

www.obos.no

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

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

BESKYTTET