



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 848 739 812  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: HUBROVEIENS BORETTSLAG  
Forretningsadresse: v/Nordberg Eiendomsforvaltning AS  
Erich Mogensøns vei 12  
0594 OSLO

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

### 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: Morten Mørch jr.  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 30.03.2021

### Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020

*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, 10.04.2022



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt		6 273 150	6 274 600
Annen driftsinntekt	4	70 696	136 665
<b>Sum inntekter</b>		<b>6 343 846</b>	<b>6 411 265</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	5	1 027 096	942 787
Annen driftskostnad	6-7	4 136 928	4 491 280
<b>Sum kostnader</b>		<b>5 164 024</b>	<b>5 434 067</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>1 179 822</b>	<b>977 198</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		2 267	6 683
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>2 267</b>	<b>6 683</b>
Annen rentekostnad		33 435	75 816
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>33 435</b>	<b>75 816</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-31 168</b>	<b>-69 133</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>1 148 654</b>	<b>908 065</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>1 148 654</b>	<b>908 065</b>
Ekstraordinære poster	8	-186 543	-393 652
<b>Årsresultat</b>	9	<b>962 111</b>	<b>514 413</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		962 111	514 413
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>962 111</b>	<b>514 413</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		8 919 869	8 919 869
Maskiner og anlegg	1	107 889	215 775
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>9 027 758</b>	<b>9 135 644</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>9 027 758</b>	<b>9 135 644</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		45 950	22 050
Andre fordringer		263 620	194 855
<b>Sum fordringer</b>		<b>309 570</b>	<b>216 905</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	2	419 423	896 003
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>419 423</b>	<b>896 003</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>728 993</b>	<b>1 112 908</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>9 756 751</b>	<b>10 248 552</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Selskapskapital		9 200	9 200
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>9 200</b>	<b>9 200</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Annen egenkapital		7 967 544	7 005 432
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>7 967 544</b>	<b>7 005 432</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>7 976 744</b>	<b>7 014 632</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	3	382 661	1 888 511
Borettssinnskudd		1 002 800	1 002 800
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>1 385 461</b>	<b>2 891 311</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>1 385 461</b>	<b>2 891 311</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		62 886	50 506
Skyldige offentlige avgifter		95 291	74 175
Annen kortsiktig gjeld		236 369	217 928
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>394 546</b>	<b>342 609</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>1 780 007</b>	<b>3 233 920</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>9 756 751</b>	<b>10 248 552</b>



## Hubroveien Borettslag

### Årsmelding 2020

#### Styret har i perioden hatt følgende sammensetning:

Styreleder:	Kjell Velde
Nestleder:	Vigdis-Irene Hjelseth
Styremedlem:	Per Ørmen
	Arne Ringdal
	Bente Larsplass

Varamedlem: Johan Jonhaugen

Valgkomite: Ingen valgt/Styret utøver funksjonen

Kjell Velde og Arne Ringdal er på valg, og det må også velges varamedlemmer.

Året 2020 har vært et spesielt år for oss alle, med Covid-19 viruset herjende rundt oss i snart et år. Dette har selvsagt også påvirket styret og styremøter har vært begrenset til ett minimum og dialogen styret imellom har i stor grad foregått elektronisk. Vi har allikevel gjennomført 2 fysiske styremøter under strenge smittevernsregler. Mye av arbeidet som var planlagt gjennomført er også da selvsagt satt på vent. Når det gjelder utbyggingen i Hubroveien 6 så har alt tatt lengre tid enn planlagt, også hos plan og bygningsetaten. Vi fikk i mai avslag på oppføring av støyskjerm mot t-banen av plan og bygningsetaten og denne støyskjermen er helt vesentlig for å komme innenfor de krav til støynivå som gjelder når det skal bygges nye boenheter. Vi klaget avslaget inn til Statsforvalteren i Oslo og Viken, og vi har fått medhold på klagen og Statsforvalteren har opphevet avslaget fra Oslo kommune og sendt saken tilbake for ny behandling. Vi venter dermed fortsatt på Plan og Bygningsetaten.

Årets generalforsamling vil bli noe annerledes enn vanlig da vi ikke samles fysisk på grunn av smittesituasjonen, men gjennomfører en skriftlig generalforsamling i 3 faser.

Det er i perioden omsatt 14 leiligheter, 1 leilighet er godkjent for fremleie i 2020. Oslo kommune v/boligbygg har 6 leiligheter i utleie.

Det er foretatt befaringer på lagets ute- og inne områder, og vurdert behovet for generelt vedlikehold. Vedlikehold som kan gjøres fortløpende tas av vaktmester daglig. Større vedlikehold vil måtte finansieres og legges fram på generalforsamling.



#### Planer 2021

Styret legger ikke fram egne planer for 2021 i påvente av avgjørelsen fra Plan og Bygningsetaten.

#### Økonomi

Regnskapet er gjort opp med tilfredsstillende resultat. Styret er fornøyd med den økonomiske driften av borettslaget. Borettslaget har hatt en sunn økonomi og har dermed hatt mulighet til å gjøre løpende vedlikehold og nødvendig løpende oppgradering uten å måtte øke husleien. Budsjett 2021 legges fra med et resultat i balanse.

#### Fortsatt drift.

Styret har lagt fortsatt drift til grunn for avleggelsen av årsregnskapet for 2020.

#### Disponering av over/underskudd.

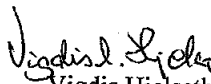
Styret foreslår at resultatet føres mot annen egenkapital.

#### Ytre miljø.

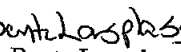
Borettslaget har ingen aktivitet som forurensar det ytre miljø.




Kjell Velde  
Styreleder



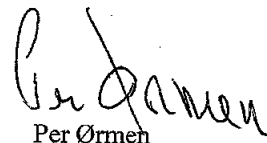
Vigdis Hjelseth  
Nestleder



Bente Larsplass  
Styremedlem



Arne Ringdal  
Styremedlem



Per Ørmen  
Styremedlem



<b>HUBROVEIENS BORETTSLAG</b>					
<b>RESULTATREGNSKAP</b>					
		<b>Regnskap 2020</b>	<b>Regnskap 2019</b>	<b>Budsjett 2020</b>	<b>Budsjett 2021</b>
<b>Driftsinntekter</b>					
Leieinntekter		kr 5 961 700	kr 5 961 600	kr 5 962 000	kr 5 962 000
Utleieinntekter		kr -	kr -	kr -	kr -
Garasjeleie		kr 219 700	kr 217 500	kr 220 000	kr 220 000
Parkeringsplassleie		kr 91 750	kr 95 500	kr 94 000	kr 94 000
Utbytte Gjensidige		kr -	kr 72 812	kr -	kr -
Andre inntekter	Note 4	kr 70 696	kr 63 853	kr 60 000	kr 70 000
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>kr 6 343 846</b>	<b>kr 6 411 265</b>	<b>kr 6 336 000</b>	<b>kr 6 346 000</b>
<b>Driftskostnader</b>					
Revisjonshonorar		kr 17 250	kr 17 250	kr 17 000	kr 17 000
Styrehonorar		kr 150 000	kr 150 000	kr 150 000	kr 150 000
Forretningsførsel		kr 279 300	kr 279 299	kr 279 000	kr 279 000
Vaktmestertjeneste	Note 5	kr 753 937	kr 652 054	kr 700 000	kr 700 000
Arbeidsgiveravgift		kr 123 159	kr 140 733	kr 120 000	kr 120 000
Gebyr TV-anlegg		kr 816 380	kr 779 418	kr 816 000	kr 830 000
Vedlikehold	Note 6	kr 361 666	kr 603 433	kr 200 000	kr 1 000 000
Trappevask		kr 190 050	kr 204 038	kr 200 000	kr 200 000
Forsikringspremie		kr 429 345	kr 589 937	kr 450 000	kr 460 000
Kommunale avgifter		kr 1 322 003	kr 1 225 907	kr 1 328 000	kr 1 335 000
Eiendomsskatt		kr 3 880	kr 4 573	kr 5 000	kr 5 000
Festeavgift		kr 197 376	kr 197 376	kr 197 000	kr 197 000
Andre driftskostnader	Note 7	kr 411 792	kr 482 163	kr 500 000	kr 400 000
Avskrivninger		kr 107 886	kr 107 886	kr 108 000	kr 108 000
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>kr 5 164 024</b>	<b>kr 5 434 067</b>	<b>kr 5 070 000</b>	<b>kr 5 801 000</b>
Resultat før finansielle inn- og utbetalinger		kr 1 179 822	kr 977 198	kr 1 266 000	kr 545 000
<b>Finansielle inntekter/-utgifter</b>					
Renteinntekter		kr 2 267	kr 6 683	kr -	kr -
Pantegjeldsrenter		kr 33 435	kr 75 816	kr 40 000	kr 1 000
<b>Netto finansposter</b>		<b>kr -31 168</b>	<b>kr -69 133</b>	<b>kr -40 000</b>	<b>kr -1 000</b>
<b>Resultat før ekstraordinære poster</b>		<b>kr 1 148 654</b>	<b>kr 908 065</b>	<b>kr 1 226 000</b>	<b>kr 544 000</b>
<b>Ekstraordinære inntekter og kostnader</b>					
Rehabilitering tidl. barnehage	Note 8	kr 186 543	kr 393 652	kr -	kr -
<b>Netto ekstraordinære poster</b>		<b>kr 186 543</b>	<b>kr 393 652</b>		
<b>Årsresultat</b>	Note 9	<b>kr 962 111</b>	<b>kr 514 413</b>	<b>kr 1 226 000</b>	<b>kr 544 000</b>
som styret foreslår ført mot annen egenkapital					
<b>Info:</b>					
Avdrag lån	Note 9	kr 1 505 850	kr 1 463 781	kr 1 504 000	kr 383 000
Låneopptak					





<b>HUBROVEIENS BORETTSLAG</b>			
<b>Noter til regnskap 31.12.20</b>			
<b>Regnskapsprinsipper</b>			
Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.			
<b>Salgsinntekter og kostnader</b>			
Inntektsføring skjer etter opptjeningsprinsippet. Utgifter kostnadsføres i sammen periode som til hørende inntekt.			
<b>Hovedregel for vurdering og klassifisering av eiendeler og gjeld</b>			
Eiendeler bestemte til varing eie eller bruk i virksomheten er klassifisert som anleggsmidler.			
Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet forventes ikke å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.			
Øvrige eiendeler er klassifisert som omløpsmidler, og omfatter likhet med kortsiktig gjeld poster som forfaller til betalingen innen 1 år. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Leieavtaler balanseføres ikke.			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer (krav på husleie) og andre fordringer oppføres til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene.			
<b>Note 1</b>	<b>Maskiner</b>		
	Traktor: Wille Maskin		
	Anskaffet 2012/avskrives over 10 år	kr 1 078 863	
	- avskrevet tidligere	kr 863 088	
	- avskrevet 2020	kr 107 886	
		kr 107 889	
	Eiendommen er bokført til historisk kostpris og avskrives ikke. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. note om vedlikehold.		
<b>Note 2</b>	<b>Bankinnskudd</b>		
	Innestående på bankkonto for skattetrekk kr 18.298		
<b>Note 3</b>	<b>Langsiktig gjeld</b>		
	Handelsbanken: opprinnelig lånebeløp i 2009 kr 14.000.000/opplåning kr 703.057 i 2015		
	Annuitetslån med flytende rente p.t.1,9 %		
	Etter nåværende nedbetalingsplan vil lånet være innfridd år 2021		
	Andel lån utgjør pr 31.12.2020 kr 2.080 pr andelseier		
<b>Note 4</b>	<b>Andre inntekter</b>		<b>Budsjett 2020</b>
	Leie bomberom etc	kr 13 398	
	Vaskeripenger	kr 57 298	
		<b>kr 70 696</b>	kr 60 000
<b>Note 5</b>	<b>Vaktmestertjeneste</b>		
	Lønninger	kr 605 496	
	Yrkesskadeforsikring	kr 750	
	OTP	kr 63 990	
	Arbeidsklær	kr 4 897	
	Bedriftslege	kr 3 374	
	Påløpne feriepenger	kr 75 430	
		<b>kr 753 937</b>	kr 700 000



<b>HUBROVEIENS BORETTSLAG</b>				
<b>Fortsettelse noter til regnskap 31.12.20</b>				<b>Budsjett 2020</b>
<b>Note 6</b>	<b><u>Vedlikehold</u></b>			
	Bygninger: nye matter/div rep/nøkler etc	kr	39 379	
	Parkering og vekterkontroll	kr	20 277	
	Garasjer: rep	kr	2 644	
	Drift vaskeri: rep/deler etc	kr	17 422	
	Hage-/uteanlegg: betongplating/planting/fylling av silo etc	kr	108 520	
	Porttelefon: skilt og rep	kr	14 908	
	Elektrisk: arb utebelysning/div rep etc	kr	64 330	
	VVS: rep etc	kr	75 526	
	Drift maskiner: forsikring/service og deler på maskinene	kr	18 660	
		<b>kr</b>	<b>361 666</b>	kr 200 000
<b>Note 7</b>	<b><u>Andre driftskostnader</u></b>			
	Telefonkostnader	kr	5 674	
	Strøm gårdslys/garasjer	kr	162 308	
	Gårdsutstyr	kr	24 835	
	Husleieservice	kr	58 342	
	Søppeltømming/rengjort brønner/containerleie	kr	63 890	
	Skadedyravtale	kr	28 675	
	Rekvisita, porto, tlf	kr	6 922	
	Kontorkostnader v/styret/nettside etc	kr	15 454	
	Kopiering	kr	1 380	
	Annonse: juleannonse Akers Avis	kr	1 625	
	Styre- og møtekostnader	kr	13 154	
	Støtte Norsk Luftambulans/Oppmerksomheter	kr	12 866	
	Bankgebyrer	kr	16 667	
		<b>kr</b>	<b>411 792</b>	kr 500 000
<b>Note 8</b>	<b><u>Rehabilitering tidligere barnehage</u></b>			
	Prosjektering arkitekter, gebyr kommunen	kr	164 383	
	Refusjon tapt arbeidsfortjeneste styreleder	kr	22 160	
		<b>kr</b>	<b>186 543</b>	
<b>Note 9</b>	<b><u>Disponible midler</u></b>			
	Disponible midler 01.01.20	kr	770 297	
	Resultat pr. 31.12.20	kr	962 111	
	Avdrag lån	kr	-1 505 850	
	Låneopptak	kr	-	
	Avskrivninger	kr	107 886	
	Endring i disponible midler	kr	-435 853	
	<b>Disponible midler</b>	<b>kr</b>	<b>334 444</b>	



**UNIC REVISJON AS**  
Statsautoriserte revisorer

Unic Revisjon AS

Medlem av Den norske Revisorforening  
Vekstsenteret, Olaf Helsets vel 6  
Postboks 150 Oppsal  
0619 Oslo

post@unicrevisjon.no  
www.unicrevisjon.no

Foretaksregisteret: 999 327 885 MVA

Til generalforsamlingen i Hubroveiens Borettslag

## Uavhengig revisors beretning

### Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

#### Konklusjon

Vi har revidert borettslag Hubroveiens Borettslags årsregnskap som viser et overskudd på NOK 962 111. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2020 og resultatregnskap samt 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 er det medfølgende årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2020, og av dets resultater 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Vi er uavhengige av borettslaget slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

#### Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

#### Øvrig informasjon

Ledelsen er ansvarlig for øvrig informasjon. Øvrig informasjon består av årsberetning, men inkluderer ikke årsregnskapet og revisjonsberetningen.

Vår uttalelse om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke øvrig informasjon, og vi attesterer ikke den øvrige informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom øvrig informasjon og årsregnskapet, kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den



tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon. Dersom vi hadde konkludert med at den øvrige informasjonen inneholder vesentlig feilinformasjon er vi pålagt å rapportere det. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

### **Styrets og forretningsførers ansvar for årsregnskapet**

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et rettvisende 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 så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

### **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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder 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.

Det henvises til [revisorforeningen.no/revisjonsberetninger](https://www.revisorforeningen.no/revisjonsberetninger) som inneholder en beskrivelse av revisors oppgaver og plikter.

### **Uttalelse om andre lovmessige krav**

#### **Konklusjon om registrering og dokumentasjon**

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendig i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag (ISAE) 3000 «Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon», mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av borettslagets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringskikk i Norge.

Oslo, 2. mars 2021  
Unic Revisjon AS

Arild Breivold  
statsautorisert revisor