



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 986 658 602
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: ULVØGRENDA BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o OBOS
Storgaten 20
3126 TØNSBERG

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: Torhild Tobiassen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 31.03.2022

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, 21.04.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 509 173	3 503 827
Sum inntekter		2 509 173	3 503 827
Kostnader			
Lønnskostnad		138 653	80 449
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		66 006	56 632
Annen driftskostnad		3 100 450	1 034 671
Sum kostnader		3 305 109	1 171 752
Driftsresultat		-795 936	2 332 075
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		647	1 617
Sum finansinntekter		647	1 617
Annen finanskostnad		145 255	248 189
Sum finanskostnader		145 255	248 189
Netto finans		-144 608	-246 572
Ordinært resultat før skattekostnad		-940 544	2 085 503
Ordinært resultat etter skattekostnad		-940 544	2 085 503
Årsresultat		-940 544	2 085 503
Totalresultat		-940 544	2 085 503
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-940 544	2 085 503
Sum overføringer og disponeringer		-940 544	2 085 503



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		37 863 701	37 863 701
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		1 567 342	1 560 848
Sum varige driftsmidler		39 431 043	39 424 549
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		39 431 043	39 424 549
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		446	
Andre fordringer		16 912	4 479
Sum fordringer		17 358	4 479
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 063 484	1 284 959
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 063 484	1 284 959
Sum omløpsmidler		1 080 843	1 289 438
SUM EIENDELER		40 511 886	40 713 987



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		3 000	3 000
Sum innskutt egenkapital		3 000	3 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		17 564 668	18 505 212
Sum opptjent egenkapital		17 564 668	18 505 212
Sum egenkapital		17 567 668	18 508 212
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		14 606 763	13 823 494
Øvrig langsiktig gjeld		7 740 000	7 740 000
Sum annen langsiktig gjeld		22 346 763	21 563 494
Sum langsiktig gjeld		22 346 763	21 563 494
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		584 266	608 633
Leverandørgjeld		-454	33 192
Skyldige offentlige avgifter		6 219	56
Annen kortsiktig gjeld		7 424	400
Sum kortsiktig gjeld		597 455	642 282
Sum gjeld		22 944 218	22 205 776
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		40 511 886	40 713 987



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 224730

Enheten

Organisasjonsnummer: 986 658 602
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: ULVØGRENDA BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o OBOS
Storgaten 20
3126 TØNSBERG

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: Torhild Tobiassen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 31.03.2022

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, 12.05.2022



Organisasjonsnr: 986 658 602
ULVØGRENDA BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 509 173	3 503 827
Sum inntekter		2 509 173	3 503 827
Kostnader			
Lønnskostnad		138 653	80 449
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		66 006	56 632
Annen driftskostnad		3 100 450	1 034 671
Sum kostnader		3 305 109	1 171 752
Driftsresultat		-795 936	2 332 075
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		647	1 617
Sum finansinntekter		647	1 617
Annen finanskostnad		145 255	248 189
Sum finanskostnader		145 255	248 189
Netto finans		-144 608	-246 572
Ordinært resultat før skattekostnad		-940 544	2 085 503
Ordinært resultat etter skattekostnad		-940 544	2 085 503
Årsresultat		-940 544	2 085 503
Totalresultat		-940 544	2 085 503
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-940 544	2 085 503
Sum overføringer og disponeringer		-940 544	2 085 503



Organisasjonsnr: 986 658 602
ULVØGRENDA BORETTSLAG

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		37 863 701	37 863 701
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		1 567 342	1 560 848
Sum varige driftsmidler		39 431 043	39 424 549
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		39 431 043	39 424 549
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		446	
Andre fordringer		16 912	4 479
Sum fordringer		17 358	4 479
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 063 484	1 284 959
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 063 484	1 284 959
Sum omløpsmidler		1 080 843	1 289 438
SUM EIENDELER		40 511 886	40 713 987
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		3 000	3 000



Sum innskutt egenkapital	3 000	3 000
Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital	17 564 668	18 505 212
Sum opptjent egenkapital	17 564 668	18 505 212
Sum egenkapital	17 567 668	18 508 212
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	14 606 763	13 823 494
Øvrig langsiktig gjeld	7 740 000	7 740 000
Sum annen langsiktig gjeld	22 346 763	21 563 494
Sum langsiktig gjeld	22 346 763	21 563 494
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	584 266	608 633
Leverandørgjeld	-454	33 192
Skyldige offentlige avgifter	6 219	56
Annen kortsiktig gjeld	7 424	400
Sum kortsiktig gjeld	597 455	642 282
Sum gjeld	22 944 218	22 205 776
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	40 511 886	40 713 987



Organisasjonsnr: 986 658 602
ULVØGRENDA 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:



ÅRSRAPPORT FOR 2021

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Thor Hansen	Hagabergveien 26 A
Styremedlem	Mire Åse-Marie Gjernes	Hagabergveien 8 A
Styremedlem	Yvonne Djabou Mboussou	Berganveien 239
Varamedlem	Magnus Åkvik	Hagabergveien 8 B
Varamedlem	Stig Dahlen	Hagabergveien 24 A
Varamedlem	Thor Fossås	Hagabergveien 12 C

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert

Thor Hansen Hagabergveien 26 A

Varadelegert

Mire Åse-Marie Gjernes Hagabergveien 8 A

Valgkomiteen

Magnus Åkvik Hagabergveien 8 B
Stig Dahlen Hagabergveien 24 A
Thor Fossås Hagabergveien 12 C

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

Generelle opplysninger om Ulvøgrenda Borettslag

Borettslaget består av 30 andelsleiligheter.

Ulvøgrenda Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 986658602, og ligger i FÆRDER kommune med følgende adresse:

Hagabergveien 8 - 30

Gårds- og bruksnummer:

40 50

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.

Ulvøgrenda 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 BDO AS.



STYREARBEID

Brl. § 8-8 «Styret skal lede virksomheten i laget i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i generalforsamling. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i lov eller vedtekter er lagt til andre organ.»

- «Styret skal forvalte fellesgodene i henhold til flertallets vilje.
- Styret er ansvarlig over generalforsamlingen, og skal ikke stå skolerett for den enkelte andelseier» (OBOS Eiendomsforvaltning webinar om styrearbeid 2021)

Det har vært avholdt 11 ordinære styremøter, 1 forberedende møte til generalforsamlingen og 1 budsjettmøte sammen med vår konsulent Madeleine Sundin, OBOS. På ordinære styremøter har vi behandlet totalt 92 saker. Herav 18 oppfølgings saker og 10 referatsaker.

Digital generalforsamling

Også i år ble generalforsamlingen gjennomført digitalt pga coronapandemien. 17 stemmeberettigede deltok. Stemmeberettigede som ikke ønsket å delta digitalt fikk utlevert sakspapirer inkl. stemmesedler i postkassene og kunne dermed stemme på lik linje med dem som deltok digitalt.

Deltakelse på kurs o.l.

Mire Gjernes og Thor Hansen har deltatt på henholdsvis 5 og 2 webinarer ang. styrerommet og vibbo i regi av OBOS Eiendomsforvaltning.

Styrets sammensetning

Styreleder Thor Hansen
Nestleder Mire Gjernes
Styremedlem Yvonne Djabou Mboussou
Varamedlem Magnus Åkvik
Varamedlem Stig Dahlen
Varamedlem Thor Fossås

Styrerommet.no og Vibbo

OBOS Eiendomsforvaltning har utviklet begge disse portalene til å bli gode verktøy for all styrearbeid. Det arbeides stadig med forbedringer og utvidelser av menyer.

Styret bruker både styrerommet.no og Vibbo aktivt i vårt arbeid, og deltar på de fleste webinarer som tilbys for å lære oss disse verktøyene best mulig.

Vibbo har blitt bukt mer og mer i vår kommunikasjon med beboerne her. Etter hvert vil kun de som har reservert seg mot å bruke Vibbo/digital kommunikasjon få utlevert informasjon i postkassen.

Styret arbeider med å opprette flere temaer og legge ut relevant informasjon, slik at du kan finne svar på det meste om borettslaget, vedlikehold inne og ute, lover og regler osv. på Vibbo.

Informasjon til andelseiere

Styret har i år sendt ut 12 egne infoskriv, 1 Liste for Snømåking- og Sandstrøing, 8 sms-varslers, 4 info fra entreprenørerne Takfornyeren og Enger Malerfirma, samt firmaene Anticimex og Radonor.

Avtale- kontraktsinngåelser



- Avtale med Telenor om levering av bredbånd internett og TV. Pr. dags dato er det kun Telenor som kan levere disse tjenestene her.
- Serviceavtale for elektrisk fellesanlegg inngått med Per Johansen AS.
- Engasjement av byggmester M. Snekkestad til nødvendig snekkerarbeid før maling av byggene samt utskifting av 8 inngangsdører.
- Avtale med OBOS Prosjekt v/Frode Larsen ang. prosjektledelse i forbindelse med tak-rehabilitering og maling av samtlige bygninger her.
- Avtale med Takfornyeren om rehabilitering av samtlige tak og piper her.
- Avtale med Enger Malerfirma om rengjøring og maling av samtlige bygg tilhørende borettslaget.

Innvilgede søknader

- Utvidelse terrasse 14B til maksimal tillatt størrelse.
- Utvidelse av terrasse 14C til maksimal tillatt størrelse.

EIERSKIFTER

I 2021 har det vært 4 eierskifter

12 E ny eier Remi Johnsen

12D ny eier Marita Hansen

10A ny eier Kamil Bartosz Boksa og Julia Maria Skoglund Røsås

22A ny eier Herman Sollie Kvalnes

HMS

- Ledes befaring av fellesanlegget og ladestasjonen for el-biler 01.02.2021 avdekket flere til dels alvorlige feil og mangler. Frist for utbedring ble satt til henholdsvis 17.05. og 30.06. Vi fikk også minus for ikke å ha plan for sjekk av anlegget. Fellesanlegg inkl. garasjer skal sjekkes hvert 3.år, og kunne dokumenteres. Elektrikerfirma Per Johansen utførte reparasjoner på fellesanlegget, mens Moer Installasjon AS som hadde installert ladestasjonen tok seg av oppretting av feilene der. Ferdigrapporter ble sendt Lede innen fristene.
- El-anlegg i leilighetene skal kontrolleres hvert 5.år, og legges inn i borettslagets HMS- plan.
- Egenkontrollskjema HMS ble levert til alle andelseiere ultimo november med returfrist 10.12. Dessverre måtte det flere purringer til før de siste skjemaene ble levert langt ut i januar 2022.
- Kontroll/vedlikehold av Flexit-anlegg skal skje hvert 3.år.

UTEOMRÅDET

- Etter å ha sammenlignet priser for klipping av plenene fra flere gartnerfirmaer med prisene for robotklippere, valgte styret å gå til innkjøp av to robotklippere. Husqvarna 435X og Husqvarna 315. Ladestasjoner etablert ved henholdsvis terrasse til 12C og bod tilhørende 8A og 8B. Strømuttak koblet til el-anlegg 12C og 8A.
- Hellelagt sti fra 8A og B til søppelanlegg/p-plass ble lagt om/hevet våren 2021 pga. problemer med mye overflatevann når det regnet.

UTEANSVARLIG

November 2019 sa daværende uteansvarlig, Jan-Otto Kjølberg, opp sin stilling. Styret bestemte å prøve sesongen 2020 uten uteansvarlig. Resultatet ble at styreleder Thor Hansen fungerte som ulønnet uteansvarlig. Dette var ikke holdbart. Våren 2021 sendte vi ut forespørsel til andelseierne om noen var interessert i å inneha denne jobben, samtidig kontaktet vi flere lokale aktører innenfor hagestell/vaktmestertjenester. Tilbudene vi fikk fra disse lå i en prisklasse langt over det vi hadde råd til. Andelseiere Stig Dahlen og Thor Hansen sa seg villige til å dele på stillingen sesongen 2021.

I perioden 01.03. – 31.10.2021 ble det arbeidet til sammen 230t. Timelønn kr 200,-. Utbetalt lønn kr 46 000,-. I tillegg kommer arbeidsgiveravgift og feriepenger.

Uteansvarlige har utført følgende oppgaver:

- Opprydding/repasjon av ødelagte gresskanter mot kommunal gang- og sykkelsti Berganveien/Hagabergveien etter ødeleggelse i forbindelse med snørydding.
- Daglig styring via mobil og ukentlig ettersyn av 2 robotklippere.
- Kantklipping og gressklipping av områder der robotklipperne ikke går.
- Klipping av gressvold bak garasjene langs Berganveien.
- Klipping av hekker, busker og trær.
- Planting av sommerblomster.
- Flytting/omplanting av mindre busker og stauder.
- Stell/luking av blomsterbed og blomsterkrukker.
- Vanning av bed, krukker og plen.
- Fjerning av strøsand på asfalt og hellelagte områder.
- Spyling av asfalt og hellelagte områder.
- Plukking av søppel.
- Renhold av søppelcontainerne
- Tilsyn med ladestasjon for el.biler – oppfølging via Cloud Charge og ettersyn av el.skap ladepark.
- Diverse uforutsette arbeidsoppgaver i forbindelse med rehabilitering av takene og maling av bygningene her, inkl. handlinger for snekker.
- Vask og maling av utebod tilhørende borettslaget og samtlige utelamper (dette var ikke tatt med i anbud fra malerfirma)
- Vask og beising av utemøbler

- Flytte utemøbler ut på våren og inn på høsten. Nødvendig rengjøring og etterreparasjoner av disse.
- Plassere ut/ samle inn og lagre sneskufler, koster og hageslanger
- Ettersyn og reparasjon av borettslagets maskiner og verktøy
- Montering, ettersyn og demontering av lyslenker i flaggstang og diverse busker og trær langs Hagabergveien 01.12.21 – 01.02.22
- Innkjøp og henting av jord, planter, strøsand, verktøy.
- Flagging.

Skader på 2 søppelcontainere, brostein rundt disse, og muren bak

28.04. ble mat- og glass-/metallcontainerne samt muren bak disse smadret av en uheldig ungdom som var på øvelseskjøring og tok feil av gass- og bremsepedal. Bileiers forsikring dekte alle utgifter. Dessverre tok det vel lang tid før nye containere kom på plass.

Midlertidig ordning med vanlige søppelkasser fungerte rimelig bra. Etter at nye containere



var på plass kom ei dyktig anleggsgartner og la brosteinene rundt containerne og reparerte muren. Styret er fornøyd med arbeidet som ble gjort.

BYGNINGENE

Planlagte oppgaver

- Etter befaring sammen med Frode Larsen, OBOS prosjekt våren 2020, var det tydelig at det var på tide med rehabilitering av samtlige byggs tak og vegger.
- Etter diskusjoner med vår konsulent Madeleine Sundin besluttet vi å søke lån for å dekke utgiftene til dette. Renter og avdrag skulle dekkes over vårt budsjett og ikke legges til i hver enkelt andelseiers fellesutgifter.
- Da ingen av oss i styret hadde den kompetanse som skulle til, besluttet vi å engasjere OBOS Prosjekt v/Frode Larsen til å ta seg av arbeidet med utsending av anbud, gjennomgang av disse, kontroll/oppfølging av arbeidet underveis, HMS, kontroll av fakturaer og utbetalinger osv. samt sluttbefaring.
- Samtlige tak rengjort og impregnerert. Utført av Takfornyeren. Pris kr 254 000,-
- Samtlige bygninger vasket og malt 2 strøk. Utført av Enger Malerfirma. Pris kr 1 518 000,-
- Fargevalg ble avgjort ved avstemming blant beboerne etter at styret hadde lagt frem flere forslag
- Opptak av lån pålydende kr 2 000 000,- i DnB til dekning av rehabilitering av alle bygningner.
- Utskifting av 8 inngangsdører
- Utskifting av en del råttent/ødelagt treverk på yttervegger og balkonger samt vindus- og dørlister før maling av bygningene

Uforutsette oppgaver/utgifter

- Behandling av 14 leiligheter for oppdaget skjeggkre. Behandling og oppfølging foretatt av Anticimex.
- Innkjøp og montering ny motor til Flexitvifte i 24A.
- Reparasjon av vannlekkasje rundt terrassedør 22A forårsaket av vann fra balkongen over som trakk inn i veggen.
- Innkjøp av postkasse med lås til 14F.
- Innkjøp av liten gressklipper til kantklipping o.l.
- Innkjøp og installering av nytt strømskap til fellesanlegget inkl. ny sokkel og sikring av kabler, samt diverse mindre reparasjoner/utskiftings etter befaring fra Lede.
- Innkjøp av 1 stk Lenovo lap-top, 1 stk Huawei nettbrett og 1 stk Epson skriver til styret. Begrunnelse for innkjøp var at styremedlemmene ikke ønsket å bruke privat PC, nettbrett, skriver til styrearbeid, og at man på denne måten sørget for at alle dokumenter ble lagret på borettslagets maskiner. Maskinene skal følge styret.
- Radonmålinger foretatt i samtlige leiligheter. Målebrikker returnert Radonor 20.01.22.
- Reparasjon av lekk toppventil på varmtvannsbereder montert i kjøkkenbenk 12F.

Lys i mørketida

Også i år ble det tent lyslenke rundt flaggstanga, og det ble pyntet med lyslenker i busker og trær langs Hagaberveien og mellom garasjene.



VEDLIKEHOLD – ANDELSEIERNES EGET ANSVAR

Vedlikehold egne balkonger, ytterdører, boddører, garasjeporter, vindussprosser, levegger

Beising av gulv på balkonger og maling innvendig rekkverk + toppbord er noe av andelseiernes eget ansvar. Samtlige er oppfordret via våre Info-skriv til å rengjøre, beise og male sine balkonger. Beis og maling samt koster ble innkjøpt for utdeling ved henvendelse. Dessverre var det svært få som tok denne jobben. Vår/sommer 2022 skal samtlige balkonggulv vaskes og beises.

PLANER FOR 2022

- Styret har ingen planer for bygninger eller uteområder utover alminnelig vedlikehold.
- Rentøkning på våre lån må påregnes. Sannsynligvis opp mot 1,5%. Dette har vi tatt høyde for i budsjett 2022.
- Felleskostnadene for den enkelte andelseier økes med 4,5% f.o.m. 01.01.2022.
- Garasjeleie økes med ca 12%, slik at leien blir ca kr 200,- for alle typer garasje.

Skallestad, 07.02.2022

Styret for Ulvøgrenda brl.

Thor Hansen (leder) Mire Gjernes (nestleder) Yvonne Djabou Mboussou (medlem)

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 2 509 173.

Dette er lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak lavere kapitalkostnader ifm med et lavt rentenivå på IN lånet.

Andre inntekter består i hovedsak av lading av EL bil.

Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 3 305 109.

Resultat

Årets resultat på kr 940 544 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 483 388 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 225 000 til forventet et normalt driftsår.

Kommunale avgifter i FÆRDER kommune

Kommunale avgifter er forventet å være kr 322 500.

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har vi budsjettet med samme energikostnader som beregnet for hele 2021.

Forsikring

Forsikringspremien for 2022 har økt med kr 6581. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Ulvøgrenda Borettslag.

Lån

Ulvøgrenda Borettslag har lån i DNB og Husbanken.

Betegnelse	Lånenr.:	Rest hovedstol	Neste terminforfall	Restløpsti	Lånetype	Rente	Eff.	IN
DNB01	<u>16362969798</u>	1 934 506,00	30.03.22	94 Terminer	Annuitet, kvartalsvis forfall	1,94% flytende rente	Ukjent	Nei
HUS601	<u>11496955</u>	11 733 208,00	01.07.22	21 Terminer	Annuitet, halvårlig forfall	0,89% flytende rente	Ukjent	Ja
2DNB	<u>12112575063</u>	938 683,00	30.03.22	41 Terminer	Annuitet, kvartalsvis forfall	2,14% flytende rente	Ukjent	Ja

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

Forretningsførerhonorar

Forretningsførerhonoraret har økt med 2,5 %.

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2022.

Felleskostnader

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

Driften i 2022 forutsetter en økning av felleskostnadene på 4,5 % fra 01.01.22.

De økte felleskostnadene i 2022 vil ifølge budsjettet øke borettslagets disponible midler.



For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS
Ramdalveien 6
Postboks 269 Sentrum
3101 Tønsberg

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Ulvøgrenda Borettslag

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Ulvøgrenda Borettslag.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2021
- Resultatregnskap for 2021
- Oppstilling over endring av disponible midler
- 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 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 selskapet 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.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Annen informasjon

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av årsrapport. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke annen informasjon.

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

Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Styret 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 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 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.

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

BDO AS

Jan Erik Marthinsen
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Pemneo Dokumentnøkkel: 5PXQ3-PBXHF-L7QAI-2C72C-EMONK-SLMUE



PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur".
De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Jan Erik Marthinsen

Statsautorisert revisor

På vegne av: BDO AS

Serienummer: 9578-5999-4-1965530

IP: 188.95.xxx.xxx

2022-03-18 09:41:58 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: 5PXQ3-PBXHF-L7QAI-2C72C-EMONK-SLMUE

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validate>



ULVØGRENDA BORETTSLAG ORG.NR. 986 658 602, KUNDENR. 3205

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.		647 157	525 562	647 157	483 388
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		-940 544	2 085 503	-744 500	1 256 800
Tilbakeføring av avskrivning	14	66 006	56 632	0	0
Tilbakef. gev/tap salg av anl. middel	14	0	1 330	0	0
Tillegg salgssum anl. midler	14	0	15 000	0	0
Fradrag kjøpesum anl.midler	14	-72 500	0	0	0
Tillegg for nye langsiktige lån	17	2 000 000	0	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	17	-1 216 731	-1 138 772	-1 180 000	-1 226 000
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen	16	0	-898 098	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		-163 769	121 595	-1 924 500	30 800
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		483 388	647 156	-1 277 343	514 188
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:					
Omløpsmidler		1 080 843	1 289 438		
Kortsiktig gjeld		-597 455	-642 282		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		483 388	647 156		



ULVØGRENDA BORETTSLAG
ORG.NR. 986 658 602, KUNDENR. 3205

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
DRIFTSINNETEKTER:					
Kapitalkostnader		1 267 985	1 386 961	1 341 504	1 269 396
Innkrevde felleskostnader	2	1 240 436	1 209 384	1 240 496	1 304 604
Ladepunkt		500	0	0	0
Andre inntekter	3	252	9 384	0	0
SUM DRIFTSINNETEKTER		2 509 173	2 605 729	2 582 000	2 574 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-68 653	-10 442	-10 000	-54 000
Styrehonorar	5	-70 000	-70 007	-60 000	-60 000
Avskrivninger	14	-66 006	-56 632	0	0
Revisjonshonorar	6	-5 179	-5 029	-5 000	-5 000
Forretningsførerhonorar		-120 585	-117 645	-120 000	-124 000
Konsulenthonorar	7	-157 083	-6 311	-15 000	-15 000
Kontingenter		-6 000	-6 000	-6 000	-6 000
Drift og vedlikehold	8	-2 141 093	-356 919	-2 265 000	-225 000
Forsikringer		-90 046	-86 312	-90 000	-93 700
Kommunale avgifter	9	-325 117	-310 089	-350 000	-322 500
Energi/fyring		-17 029	-10 979	-30 000	-25 000
TV-anlegg/bredbånd		-127 282	-85 260	-140 000	-195 000
Andre driftskostnader	10	-111 037	-50 128	-49 500	-55 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-3 305 109	-1 171 752	-3 140 500	-1 180 200
DRIFTSRESULTAT FØR IN:					
		-795 936	1 433 977	-558 500	1 393 800
Innbetalt andel fellesgjeld		0	898 098	0	0
DRIFTSRESULTAT		-795 936	2 332 075	-558 500	1 393 800
FINANSINNETEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	647	1 617	0	0
Finanskostnader	12	-145 255	-248 189	-186 000	-137 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-144 608	-246 572	-186 000	-137 000
ÅRSRESULTAT		-940 544	2 085 503	-744 500	1 256 800
Overføringer:					
Til annen egenkapital		0	2 085 503		
Fra annen egenkapital		-940 544	0		

ULVØGRENDA BORETTSLAG

**ORG.NR. 986 658 602, KUNDENR. 3205****BALANSE**

	Note	2021	2020
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	33 016 769	33 016 769
Tomt		4 846 932	4 846 932
Andre varige driftsmidler	14	1 567 342	1 560 848
SUM ANLEGGSMIDLER		39 431 043	39 424 549
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		446	0
Forskuddsbetalte kostnader		15 900	0
Andre kortsiktige fordringer	15	1 012	4 479
Driftskonto OBOS-banken		761 145	986 803
Skattetrekkskonto OBOS-banken		3 537	0
Sparekonto OBOS-banken		298 803	298 156
SUM OMLØPSMIDLER		1 080 843	1 289 438
SUM EIENDELER		40 511 886	40 713 987
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 30 * 100		3 000	3 000
Annen egenkapital	16	17 564 668	18 505 212
SUM EGENKAPITAL		17 567 668	18 508 212
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	14 606 763	13 823 494
Borettsinnskudd	18	7 740 000	7 740 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		22 346 763	21 563 494
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		-454	33 192
Skyldige offentlige avgifter	19	6 219	56
Påløpte renter		47 665	74 343
Påløpte avdrag		536 602	534 291
Annen kortsiktig gjeld	20	7 424	400
SUM KORTSIKTIG GJELD		597 455	642 282
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		40 511 886	40 713 987



Pantstillelse	21	41 540 000	39 540 000
Garantiansvar		0	0

Færder, 09.03.2022
Styret i Ulvøgrenda Borettslag

Thor Hansen/s/

Mire Åse-Marie Gjernes/s/

Yvonne D. Mboussou/s/

NOTE: 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

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**

Felleskostnad	1 032 896
Kabel-tv	127 200
Garasjeleie	42 960
Vedlikehold uteareal	36 000
Diverse strøm iht. avtale	1 380
Kapitalkostnader på IN-lån	1 167 426
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	228
Kapitalkostnader IN lån lån 2	99 963
Kapitalkostnader regulert på IN-lån 2	368
Overført til kapitalkostnader	-1 267 985
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 240 436

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Administrasjonskostnader ved fakturering	252
SUM ANDRE INNTEKTER	252

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn, fast ansatte	-46 000
Påløpte feriepenger	-5 520
Arbeidsgiveravgift	-17 133
SUM PERSONALKOSTNADER	-68 653

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt under 0,75 årsverk i selskapet gjennom året. Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2020/2021, og er på kr 70 000. I tillegg har styret fått dekket servering for kr 527, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 5 179.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

OBOS Prosjekt AS	-156 825
------------------	----------



Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-258
SUM KONSULENTHONORAR	-157 083

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Hovedentreprenør I Engers Malerfirma as	-1 518 725
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-1 518 725
Drift/vedlikehold bygninger	-502 673
Drift/vedlikehold VVS	-48 607
Drift/vedlikehold elektro	-57 177
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-10 976
Drift/vedlikehold heisanlegg	1 816
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-4 750
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-2 141 093

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Kommunale avgifter	-325 117
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-325 117

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Skadedyrarbeid/soppkontroll	-40 141
Verktøy og redskaper	-1 300
Driftsmateriell	-3 384
Snørydding	-22 000
Andre fremmede tjenester	-12 292
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-500
Andre kostnader tillitsvalgte	-527
Andre kontorkostnader	-17 313
Porto	-400
Vedlikehold biler/maskiner osv.	-9 348
Bank- og kortgebyr	-2 453
Velferdskostnader	-1 381
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-111 037

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS-banken	647
SUM FINANSINNTEKTER	647

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i DNB	-17 432
------------------------------	---------



Renter og gebyr på lån i DNB	-28 873
Renter og gebyr på lån i Husbanken	-98 950
SUM FINANSKOSTNADER	-145 255

NOTE: 13**BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 2007	33 016 769
SUM BYGNINGER	33 016 769

Tomten ble kjøpt i 2007

Gnr.40/bnr.50

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

NOTE: 14**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Robotklipper

Tilgang 2021	72 500	
Avskrevet i år	-16 100	
		56 400

Garasjeanlegg

Kostpris	1 450 000	
		1 450 000

Ladestasjon for el bil

Tilgang 2018	50 000	
Avskrevet tidligere	-33 334	
Avskrevet i år	-16 665	
		1

Søppelforbrenningsanlegg

Tilgang 2001	193 905	
Avskrevet tidligere	-99 723	
Avskrevet i år	-33 241	
		60 941

SUM VARIGE DRIFTSMIDLER	1 567 342
--------------------------------	------------------

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	-66 006
--------------------------------	----------------

NOTE: 15**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Avregningskonto IN	1 012
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	1 012

NOTE: 16**ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	13 202 060
Egenkapital fra IN tidligere år	8 087 789
Egenkapital fra IN 2021	0



Reduksjon EK fra IN	-3 725 181
SUM ANNEN EGENKAPITAL	17 564 668

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: 17**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

DNB

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 1,94 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2021	-2 000 000	
Nedbetalt tidligere		
Nedbetalt i år	65 128	
Restgjeld til banken pr.31.12.2021		-1 934 872

DNB

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 1,94 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig, 2007	-5 900 000	
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	701 223	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	82 899	
Nedbetalt tidligere, IN	4 177 195	
Nedbetalt i år, IN	0	
Restgjeld til banken pr.31.12.2021		-938 683

Lånet er et annuitetslån.

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

Husbanken

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 0,72 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig, 2007	-25 900 000	
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	9 187 494	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	1 068 704	
Nedbetalt tidligere, IN	3 910 594	
Nedbetalt i år, IN	0	
Restgjeld til banken pr.31.12.2021		-11 733 208

Lånet er et annuitetslån.

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

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-14 606 763
------------------------------------	--------------------

NOTE: 18**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 2007	-7 740 000
SUM BORETTSINNSKUDD	-7 740 000

**NOTE: 19****SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk	-3 537
Skyldig arbeidsgiveravgift	-2 682
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	-6 219

NOTE: 20**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger	-5 520
Påløpte kostnader Leverandørfaktura	-1 904
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-7 424

NOTE: 21**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	7 740 000
Pantelån	14 606 763
Påløpte avdrag	536 602
Beregnete IN-forpliktelser	4 362 608
TOTALT	27 245 973

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

Bygninger	33 016 769
Tomt	4 846 932
TOTALT	37 863 701

Annen informasjon om borettslaget**Vibbo**

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

Retningslinjer for styrearbeid

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

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING(35704) med polisenummer 561613. 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 **30.06 og 30.12** 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.