



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 979 118 198  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: ÅRÅSVEIEN BORETTSLAG  
Forretningsadresse: c/o BORI BBL  
Bjørnsons gate 35  
2003 LILLESTRØM

### 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: Idar Jarl Warholm  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 01.04.2022

### 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, 18.07.2023



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt	1	2 242 072	2 241 536
<b>Sum inntekter</b>		<b>2 242 072</b>	<b>2 241 536</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	2,3	114 099	110 100
Annen driftskostnad	3,4,5,6 ,7,8	1 242 656	1 103 983
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 356 754</b>	<b>1 214 082</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>885 318</b>	<b>1 027 454</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		404	594
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>404</b>	<b>594</b>
Annen rentekostnad		174 557	258 700
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>174 557</b>	<b>258 700</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-174 153</b>	<b>-258 106</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>711 164</b>	<b>769 347</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>711 164</b>	<b>769 347</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>711 165</b>	<b>769 348</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital	11	711 165	769 348
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>711 165</b>	<b>769 348</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	9,14	33 846 793	33 846 793
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>33 846 793</b>	<b>33 846 793</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>33 846 793</b>	<b>33 846 793</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		0	12 043
Andre fordringer		587 591	202 515
<b>Sum fordringer</b>		<b>587 591</b>	<b>214 558</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		108 022	406 535
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>108 022</b>	<b>406 535</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>695 613</b>	<b>621 094</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>34 542 406</b>	<b>34 467 887</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Selskapskapital	10	3 400	3 400
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>3 400</b>	<b>3 400</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	11	9 745 392	9 034 227



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>9 745 392</b>	<b>9 034 227</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>9 748 792</b>	<b>9 037 627</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	12,14	11 962 523	12 455 216
Øvrig langsiktig gjeld	13,14	12 673 000	12 673 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>24 635 523</b>	<b>25 128 216</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>24 635 523</b>	<b>25 128 216</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		124 036	230 117
Annen kortsiktig gjeld	14	12 456	71 927
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>179 692</b>	<b>302 044</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>24 793 615</b>	<b>25 430 260</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>34 542 406</b>	<b>34 467 887</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 243083

**Enheten**

Organisasjonsnummer: 979 118 198  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: ÅRÅSVEIEN BORETTSLAG  
Forretningsadresse: c/o BORI BBL  
Bjørnsons gate 35  
2003 LILLESTRØM

**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: Idar Jarl Warholm  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 01.04.2022

**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, 21.05.2022



Organisasjonsnr: 979 118 198  
ÅRÅSVEIEN BORETTSLAG

## RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt	1	2 242 072	2 241 536
<b>Sum inntekter</b>		<b>2 242 072</b>	<b>2 241 536</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	2,3	114 099	110 100
Annen driftskostnad	3,4,5,6,7	1 242 656	1 103 983
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 356 754</b>	<b>1 214 082</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>885 318</b>	<b>1 027 454</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		404	594
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>404</b>	<b>594</b>
Annen rentekostnad		174 557	258 700
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>174 557</b>	<b>258 700</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-174 153</b>	<b>-258 106</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>711 164</b>	<b>769 347</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>711 164</b>	<b>769 347</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>711 165</b>	<b>769 348</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital	11	711 165	769 348
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>711 165</b>	<b>769 348</b>



Organisasjonsnr: 979 118 198  
ÅRSVEIEN BORETTSLAG

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	9,14	33 846 793	33 846 793
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>33 846 793</b>	<b>33 846 793</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>33 846 793</b>	<b>33 846 793</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		0	12 043
Andre fordringer		587 591	202 515
<b>Sum fordringer</b>		<b>587 591</b>	<b>214 558</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		108 022	406 535
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>108 022</b>	<b>406 535</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>695 613</b>	<b>621 094</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>34 542 406</b>	<b>34 467 887</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Selskapskapital	10	3 400	3 400
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>3 400</b>	<b>3 400</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	11	9 745 392	9 034 227
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>9 745 392</b>	<b>9 034 227</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>9 748 792</b>	<b>9 037 627</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	12,14	11 962 523	12 455 216



Øvrig langsiktig gjeld	13,14	12 673 000	12 673 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>24 635 523</b>	<b>25 128 216</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>24 635 523</b>	<b>25 128 216</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		124 036	230 117
Annen kortsiktig gjeld	14	12 456	71 927
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>179 692</b>	<b>302 044</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>24 793 615</b>	<b>25 430 260</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>34 542 406</b>	<b>34 467 887</b>



Organisasjonsnr: 979 118 198  
ÅRÅSVEIEN BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note  
3

Antall årsverk i regnskapsåret  
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Konsern, tilknyttet selskap m.v. - fordringer og gjeld

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp



Beholdning av egne aksjer                      Antall                      Pålydende                      Andel av aksjek.

**Note**

**Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer**

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om:

Medlemmer av:

**Mer om lån og sikkerhetsstillelse**



## RESULTAT

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
<b>Inntekter</b>					
Innkrevde felleskostnader	1	2 242 072	2 241 536	2 264 117	2 264 117
<b>Sum inntekter</b>		<b>2 242 072</b>	<b>2 241 536</b>	<b>2 264 117</b>	<b>2 264 117</b>
<b>Kostnader</b>					
Lønns- og personalkostnader	2	14 100	10 100	14 100	14 100
Styrehonorar	3	99 999	100 000	100 000	100 000
Revisjonshonorar	3	4 688	4 638	5 000	5 000
Forretningsførerhonorar		88 600	86 524	88 601	91 169
Konsulent tjenester	4	22 625	56 999	20 000	60 000
Kontingenter		13 654	12 997	12 997	13 874
Drift og vedlikehold	5	273 809	364 497	265 100	261 001
Forsikringer		101 210	93 770	96 900	106 200
Kommunale avgifter		500 081	254 311	305 000	450 000
Eiendomsskatt		45 008	38 898	41 000	47 500
Energi/fyring	6	36 151	31 132	34 000	136 550
Kabel-TV og bredbånd	7	100 980	99 295	105 000	106 000
Andre driftskostnader	8	55 850	60 922	55 600	56 000
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 356 754</b>	<b>1 214 082</b>	<b>1 143 298</b>	<b>1 447 394</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>885 318</b>	<b>1 027 454</b>	<b>1 120 819</b>	<b>816 723</b>
<b>Finansinntekter/-kostnader</b>					
Renteinntekter		404	594	200	0
Rentekostnader		174 557	258 700	191 833	225 300
<b>Sum finansposter</b>		<b>-174 153</b>	<b>-258 106</b>	<b>-191 633</b>	<b>-225 300</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>711 165</b>	<b>769 348</b>	<b>929 186</b>	<b>591 423</b>
<b>Disponering:</b>					
Overført til/fra egenkapital	11	711 165	769 348	0	0
<b>Sum disponering</b>		<b>711 165</b>	<b>769 348</b>	<b>0</b>	<b>0</b>



## BALANSE

	Note	Balanse 31.12.21	Balanse 31.12.20
<b>EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter	9, 14	2 250 000	2 250 000
Bygninger	9, 14	31 596 793	31 596 793
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>33 846 793</b>	<b>33 846 793</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
Restanser felleskostnader		0	12 043
Kortsiktige fordringer		374 242	1 747
Forskuddsbetalte kostnader		213 349	200 768
Bank		108 022	406 535
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>695 613</b>	<b>621 094</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>34 542 406</b>	<b>34 467 887</b>



## BALANSE

	Note	Balanse 31.12.21	Balanse 31.12.20
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
Andelskapital/innskutt egenkapital	10	3 400	3 400
Opptjent egenkapital	11	9 745 392	9 034 227
<b>Sum egenkapital</b>		<b>9 748 792</b>	<b>9 037 627</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Pantelån	12, 14	11 962 523	12 455 216
Borettsinnskudd	13, 14	12 673 000	12 673 000
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>24 635 523</b>	<b>25 128 216</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Forskudd felleskostnader		5 730	0
Leverandørgjeld		124 036	230 117
Påløpne renter		6 227	22 478
Påløpne avdrag langsiktig gjeld	14	0	28 249
Forskuddsbetalte felleskostnader		21 600	0
Annen kortsiktig gjeld		499	21 200
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>158 092</b>	<b>302 044</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>24 793 615</b>	<b>25 430 260</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>34 542 406</b>	<b>34 467 887</b>

Pant og sikkerhetsstillelse 14

Styret i Åråsveien Borettslag

Idar Jarl Warholm  
Styreleder

Heidi Aardahl  
Styremedlem

Ruhan Ramadani  
Styremedlem

Knut Krokan  
Styremedlem

432 Åråsveien Borettslag



## NOTER

### Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak, og forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

Vurdering og klassifisering av balanseposter:

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie eller bruk. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Varige driftsmidler aktiveres og balanseføres dersom de har levetid over 3 år, og en kostpris som overstiger kr 15 000,- og avskrives over driftsmidlets levetid.

Avskrivningsrate for bygninger er satt til null i henhold til forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag. Øvrige driftsmidler vurderes til det laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Andre eiendeler og fordringer som forfaller til betaling innen ett år er klassifisert som omløpsmidler. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen.

Inntektsføring er foretatt ut i fra opptjeningsprinsippet, inntekt resultatføres når tjenesten eller varen er levert, det vil si når inntekten er opptjent.

### Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2021	2020
Felleskostnader	1 129 104	1 062 204
Garasje	6 300	8 400
Stipulerte renter	191 856	329 388
Stipulerte avdrag	883 212	812 544
Parkeringsplasser/Carport	12 400	11 200
Dugnadsbidag	19 200	17 800
<b>Sum</b>	<b>2 242 072</b>	<b>2 241 536</b>



## NOTER

### Note 2 - Lønns-/og personalkostnader

	2021	2020
Arbeidsgiveravgift	14 100	14 100
Arbeidsgiveravgift reduksjon 3. termin	0	-4 000
<b>Sum</b>	<b>14 100</b>	<b>10 100</b>

Borettslaget har ingen ansatte. Borettslaget er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

### Note 3 - Godtgjørelse til styre og revisor

	2021	2020
Utbetalt styrehonorar	99 999	100 000
Godtgjørelse revisor er i sin helhet knyttet til revisjon	4 688	4 638
<b>Sum</b>	<b>104 687</b>	<b>104 638</b>

Utbetalt styrehonorar gjelder for perioden 2020/2021.

### Note 4 - Konsulenttjenester

	2021	2020
Vedlikeholdsplan/HMS	20 000	56 876
Andre forvaltningstjenester	2 625	123
<b>Sum</b>	<b>22 625</b>	<b>56 999</b>

### Note 5 - Drift og vedlikehold

	2021	2020
Vedlikehold bygg	27 133	29 834
Vedlikehold elektro	0	38 014
Vedlikehold utvendige anlegg	1 606	67 615
Heiskostnader	28 800	31 126
Vedlikehold ventilasjon	0	644
Brannsikring	15 981	14 761
Kostnader til dugnad	2 262	1 122
Vaktmestertjenester	198 027	181 381
<b>Sum</b>	<b>273 809</b>	<b>364 497</b>

### Note 6 - Energi/fyring

	2021	2020
Strøm	36 151	31 132
<b>Sum</b>	<b>36 151</b>	<b>31 132</b>



## NOTER

### Note 7 - Kabel-TV og bredbånd

	2021	2020
Kabel-TV	100 980	99 295
<b>Sum</b>	<b>100 980</b>	<b>99 295</b>

### Note 8 - Andre driftskostnader

	2021	2020
Leiekostnader lokaler/parkering	33 600	33 600
Søppeltømming/Container	5 850	7 869
Lyspærer, sikringer m.m.	450	238
Verktøy og redskaper	1 376	2 516
Innkjøp av IT-/kontormaskiner	3 995	3 995
Nøkler, låser og skilt	1 336	239
Kontorrekvisita	0	1 197
Generalforsamling/årsmøte	2 283	2 470
IT-Kostnader	3 678	4 548
Bank- og kortgebyr, betalingsgebyr, tinglysningsge	2 785	2 452
Velferdskostnader	499	1 800
Øreavrunding	-1	0
<b>Sum</b>	<b>55 850</b>	<b>60 922</b>

### Note 9 - Anleggsmidler

	Bygninger	Tomter
Anskaffelseskost pr.01.01 :	31 596 793	2 250 000
Årets tilgang :	0	0
Årets avgang :	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	31 596 793	2 250 000
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	31 596 793	2 250 000

Antatt levetid i år :

Det avsettes ikke årlig til fremtidig vedlikehold av borettslagets bygninger. Vedlikehold blir kostnadsført i resultatregnskapet det året det er påkrevd. Gjennomført vedlikehold er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene.

### Note 10 - Andelskapital

	Antall	Pålydende	Bokført verdi
Andelskapital	34	100	3 400



## NOTER

### Note 11 - Opptjent egenkapital

	2021	2020
Opptjent egenkapital 01.01	9 034 227	8 264 879
Tilført til/fra EK fra årets resultat	711 165	769 348
Opptjent egenkapital 31.12	9 745 392	9 034 227

### Note 12 - Pantelån

Kreditor:	Boligbanken ASA	Handelsbanken	Husbanken
Lånenummer:	96660137855	90497154250	11439074 3
Lånetype:	Annuitet	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2021	2016	1999
Rentesats:	1.90 %	2.10 %	0.719 %
Betingelser:		utbetales i inntil 3 rater	Flytende rente
Beregnet innfridd:	31.03.2052	22.12.2021	22.12.2021
Opprinnelig lånebeløp:	11 962 523	7 500 000	14 305 000
Lånesaldo 01.01:	0	6 696 589	5 786 876
Avdrag i perioden:	0	6 696 589	5 786 876
Opptak i perioden:	11 962 523	0	0
Lånesaldo 31.12:	11 962 523	0	0
Saldo 5 år frem i tid:	10 423 073	0	0

### Note 13 - Borettsinnskudd

Innskuddene er sikret med pant i eiendommen.

### Note 14 - Pant og sikkerhetsstillelse

	2021	2020
Bokført gjeld som er sikret ved pant utgjør	24 635 523	25 156 465
Balanseført verdi av de pantsatte eiendelene utgjør	33 846 793	33 846 793

#### Pant og sikkerhetsstillelse

	2021	2020
Tinglyst pant i henhold til panteattesten	24 635 523	34 478 000



NOTER

**Note 15 - Disponible midler**

	2021	2020
<b>A. Disponible midler 01.01</b>	<b>319 050</b>	<b>391 968</b>
B. Endring disponible midler		
Årets resultat	711 165	769 348
Opptak langsiktig gjeld	11 962 523	0
Avdrag langsiktig gjeld	-12 455 216	-842 266
B. Årets endringer disponible midler	218 472	-72 918
<b>C. Disponible midler 31.12</b>	<b>537 522</b>	<b>319 050</b>
Spesifikasjon av disponible midler		
Omløpsmidler	695 613	621 094
- Kortsiktig gjeld	158 092	302 044
<b>= Disponible midler 31.12</b>	<b>537 522</b>	<b>319 050</b>



Resultat og balanse med noter for Årsveien Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

**For Årsveien Borettslag**

Styreleder	Idar Jarl Warholm (sign.)	04.03.2022
Styremedlem	Heidi Aardahl (sign.)	23.02.2022
Styremedlem	Ruhan Ramadani (sign.)	04.03.2022
Styremedlem	Knut Krokan (sign.)	04.03.2022



## Åråsveien Borettslag - Styrets årsberetning 2021

### Tillitsvalgte

Styret har i perioden bestått av:

Styreleder: Idar Jarl Warholm (valgt for 2 år i 2020)

Styremedlem: Ruhan Ramadani (valgt for 2 år i 2021)

Styremedlem: Knut Krokan- (valgt for 1 år i 2020)

Styremedlem: Heidi Aardahl (valgt for 2 år i 2020)

Trainee m/innsyn: Truls Bjørhei (ikke valgt for perioden)

Varamedlem: Anders Tangerud Jensen (valgt for 1 år i 2021)

Knut Krokan flyttet, men fortsatte som styremedlem i 1 år i forhold til sine oppgaver innen økonomi – og de planer som man hadde for 2021.

Valgkomité - Svein Erik Holtet – Nytt medlem

Delegater til generalforsamlingen i boligbyggelaget i 2021:

Ruhan Ramadani som varadelegat

Idar Warholm som delegat

### Selskapsinformasjon

Åråsveien Borettslag har organisasjonsnummer 979118198

Borettslaget er tilknyttet BORI BBL. Borettslaget er organisert etter de bestemmelser som følger av Lov om borettslag og har til formål å drive eiendommen i samråd med og til beste for andelseierne.

Forretningsfører er BORI BBL.

Revisor er statsautorisert revisor SLM Revisjon AS, Lillestrøm.

### Postadresse

Postboks 323, 2001 Lillestrøm

### Fakturaadresse

Borettslaget ønsker å motta EHF. EHF-adressen er borettslagets organisasjonsnummer: 979118198.

Ved eventuell faktura i pdf-format sendes dette på e-post til [faktura@bori.no](mailto:faktura@bori.no)

Eventuell papirfakturaer stiles slik:

Åråsveien Borettslag , 979118198.

Postboks 2719

7439 Trondheim

### Selskapet, eiendommen og bygningene

Åråsveien Borettslag ble stiftet den 17. juni 1999 og borettslaget er tilknyttet BORI BBL.

Borettslaget består av 34 andelsboliger, fordelt på 1 bygning med adresse Åråsveien 4-14.



Selskapets eiendommer har gnr. 29 bnr. 1066 i Lillestrøm Kommune.

Borettslaget er organisert etter de bestemmelser som følger av Lov om borettslag og har til formål å drive eiendommen i samråd med og til beste for andelseierne.

Borettslaget er tilknyttet BORI BBL.

## Ansatte og arbeidsmiljø

Styret består av (1) kvinne og (3) menn. Styrets leder er mann og nestleder er kvinne. Borettslaget følger likestillingslovens bestemmelser og tilstreber likestilling ved valg av tillitsvalgte samt ved nyansettelser i borettslaget.

## Helse, miljø og sikkerhet (HMS)

### HMS-arbeidet

Etter innkjøp av BORI HMS -et digitalt internkontrollsystem for borettslaget med web-basert «HMS-perm»- har det blitt enklere med oppfølging og dokumentasjon av tiltak i borettslaget. Dette skal gjøres gjennom periodisk og dokumentert utføring av oppgaver. Dersom en ulykke skulle oppstå og man ikke har interkontrollen i orden kan styret bli holdt ansvarlig, det er derfor utrolig viktig å ha på plass gode rutiner.

Dette gjør at vi får en bedre kontroll på tvers av skriftende regimer og personer i styret. Viktige deler av dette arbeidet gjøres også av våre samarbeidspartnere.

### El-sikkerhet

Høsten 2017 ble det inngått avtale om HMS innen dette området med Ing. Hans Becker. Denne avtalen støtter da de aktuelle krav på dette området. Vi har på bakgrunn av denne avtalen oppgradert både utvendig-, garasje- og belysning i oppgangene til strømgjerrige LED-lamper med riktig lysstyrke, og hvor vi vet at alt er korrekt utført!

### Brannsikkerhet.

Som på flere andre områder er det den enkelte beboers ansvar å unngå skade ved brann og vann. Styret har sørget for at vårt ansvar er dekket gjennom at det er foretatt en grunnleggende vurdering av brannsikkerheten ved eksternt firma – Norsk Brannvernforening.

Styret tar tiltak i forhold til avviksrapport i fellesarealer.

Andelseierne vil få egen «mangellapp» som den enkelte må forholde seg til.

### Forsikringsskader

Det er ikke registret noen forsikringsskader i denne perioden. Vi gjentar allikevel disse regler basert på våre tidligere erfaringer:

- Ikke ladning av elektroniske apparater uten tilsyn
- Ha brannvarslere i alle rom
- Utfør alle pålegg som kommer i rapport fra el- og branntilsyn.

## Styrets arbeid

Siden forrige ordinære generalforsamling har styret avholdt 7 styremøter og behandlet rutinesaker, så som:

- Godkjenning av nye eiere
- Internkontroll og oppdatering av HMS-plan (Helse, Miljø og Sikkerhet)
- Løpende vedlikehold
- Finansiering av borettslaget – refinansiering av lån
- Gjennomføring av utbygging av Infrastruktur og ladestasjoner for El-bil



- Budsjettering

Ytre forhold som har påvirket året 2021 – Covid 19  
10 mars i 2020 ble Norge stengt ned grunnet smittesituasjonen i landet.

Dette varte gjennom første 1/2år av 2021. Vi fikk en liten lettelse i sommermånedene, men rett etter åpning i september var «det på'an igjen»!! Dette har også i denne perioden preget vårt borettslag, og satt mange begrensninger på samhandling og -arbeid.

Dette begynte med at vi måtte gjennomføre en digital generalforsamling. Selv om vi fikk positive tilbakemeldinger er det klart at vi manglet muligheten til en direkte dialog.

Styrets arbeide har også vært hindret av karantener og lovbestemte begrensninger i den samhandling som må være til stede for at en organisasjon skal fungere. Etter som flere av styrets medlemmer ble fullvaksinerte har vi dog gjennomført fysiske styremøter i tillegg til digitale. Vi har brukt Bori-Portalen som kanal for dialog og beslutninger.

Vi har hatt stor glede av vårt nye SMS-Meldingsverktøy og den Digitale oppslagstavle som vi har satt opp ved postkassene. Vi er spesielt fornøyde med at vi nå kan gi hurtige og direkte meldinger til alle beboere uavhengig av om de ser/leser plakatbasert informasjon eller ikke.

Bomilø  
Generelt:

Vi har en meget stabil beboersituasjon. Det har imidlertid vært 5 eierskifter i 2021 – 1 stk «hybler» og 4 stk 3 roms leiligheter, og alle salg oppnådde en meget bra pris. Vi har fremdeles 2 utleieforhold.

Det er ikke registrert noen konflikter eller klager i denne perioden heller og det viser vel at alle er stort sett fornøyd.

Vår- og høstdugnad  
Vi benyttet «åpningen» i covid-tåka og klarte å gjennomføre vår- og høstdugnader med godt resultat og hyggelig samvær.

Nye krav til HMS og ansvar for borettslaget side gjør at vi må endre noe på de oppgaver vi tidligere har utført selv.

I forhold til hvilke typer arbeid som skal gjennomføres ser vi vel at de kommende dugnader ikke skal inneholde større arbeidsoppgaver og som krever en viss kompetanse og som kan innebære risiko for dem som skal utføre disse.

Det vil derfor være en oppgave for styret å planlegge gjennomføring av oppgaver som maling, beskjæring og bygningsmessige arbeider ved hjelp av eksterne firma.

Tilstandsvurdering av bygningsmassen

Det er også kjøpt inn et digitalt system vedlikehold -BORI VLP. Dette er et interaktivt, digitalt verktøy for vedlikeholdsplanlegging. På bakgrunn av tilstandsvurdering, som utføres av byggkyndig personell ved BORI Prosjekt, setter vi opp en 10 års vedlikeholdsplan, som oppdateres annen hvert år. Vedlikeholdsplanen utarbeides i samarbeid med styret og boligselskapets forretningsfører. Dette systemet har så langt vært til stor hjelp i forhold til at styret fikk til en låneavtale med Bori Bank basert på god vedlikeholdsplanlegging og kostnadskontroll. Vi kommenterer denne avtalen senere.

Vi sitter fremdeles med effekten av Balkongprosjektet som – slik vi beskrev det i fjor: tok opp i seg de fleste store utbedringsprosjekter og på kort sikt (2017-2020) ville disse ha beløpt seg til mellom 1,5 mill og 2 mill kroner. I tillegg til dette tar dette prosjektet opp i seg ytterligere kostnader på mellom 2mill – 4mill som ville kunne påløpe hvis vi skulle gjennomført planlagt, periodisk vedlikehold frem mot 2025.



Styret har i løpet av 2021 utarbeidet en oversikt over det oppgaver vi står overfor når det gjelder vedlikehold av bygningsmassen. Dette vil kunne gjelde utbedring av tak, vinduer og dører. En foreløpig kalkyle tilsier en investering på ca. 2,5 mill.

Vi så utfordringen i forhold til at våre faste utgifter stiger – spesielt de kommunale som doblet seg i forhold til 2020 – og at våre inntekter er konstante – dvs vår husleie har ikke endret seg på 21 år. Dette medførte et løpende underskudd på ca 250.000 pr år.

Styret startet derfor tidlig opp arbeidet med å legge en god plan for hvordan vi skal løse denne oppgaven uten å øke husleien. Vi lyktes med dette og inngikk primo 2022 en avtale med Bori Bank om en refinansiering av hele lånebeløpet på 12 mill over 30 år – som gir oss en forutsigbar økonomi med et pent årlig overskudd. Se ellers mere om dette i videre kommentarer og i vårt budsjett.

#### Forsikringsskader

Det er ikke registrert noen forsikringsskader i denne perioden. Vi gjentar allikevel disse regler basert på våre tidligere erfaringer:

- Ikke ladning av elektroniske apparater uten tilsyn
- Ha brannvarslere i alle rom
- Utfør alle pålegg som kommer i rapport fra el- og branntilsyn

#### Balkongprosjekt

Styret registrerer at stort sett alle er fornøyde med sine innglassede terrasser, og vi observerer også at de fleste bruker disse gjennom året.

#### Generelt:

Det gjenstår ennå noen avvik i forhold til avklaring av lekkasje fra tak og ned mot garasjevegg ved de nye balkonger – mot «Rema». Styret har nå oppnådd en løpende dialog med Hallmaker om dette. Det er gjennomført en befaring av kompetente aktører, og denne rapporten vil danne grunnlag for tiltak under vår/sommer/høst. Vår opprinnelige avviksmelding fra 2018 er et fint korrektur i forhold til hvem som skal bære kostnader for de forskjellige tiltak.

#### Annet vedlikehold

De viktigste poster på dette punktet er:

1. Oppgradering av lamper i oppganger / heiser
2. Etablering av felles løsning for ladestasjoner for El-biler

Begge disse postene står på årets budsjett og vil bli belastet i år.

#### Adresseendring

Denne saken står fremdeles på stedet hvil.

Vårt forslag til kommunen har fått gjennomgang og kartet er korrigert slik at dette til en viss grad stemmer med terrenget. Vi mangler ennå den endelige gjennomføring av prosjektet i forhold til sentrale register, men vi arbeider med saken.

#### Rettslige forhold

Styret er ikke i en rettslig tvist som kan medføre økonomisk ansvar for borettslaget.

## Regnskapet for 2021

Regnskapet for 2021 viser et driftsresultat på kr 885.318,- og et årsresultat på kr.711.165,-. Dette er kr. 218.021,- dårligere enn budsjettet. Avviket ligger i all hovedsak på at de kommunale kostnader som har økt med over 200.000.

Disponible midler pr. 31.12 utgjør kr. 537.522,-. I forhold til tidligere er nå våre likvide midler tilfredsstillende, og de vil ut fra våre prognoser gi oss et godt utgangspunkt for økt inntjening pr. år i det videre.



For øvrig vises til de enkelte tallene i resultatet og balansen og de regnskapsoversikter som fremkommer under noter til regnskapet.

Årsregnskapet gir en rettviseende oversikt over lagets økonomiske stilling pr

31.12.2021 og for resultatet og kontantstrømmene i regnskapsåret som er i overensstemmelse med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk.

I samsvar med regnskapslovens § 3-3 bekreftes det at forutsetningen om fortsatt drift er lagt til grunn ved utarbeidelse av regnskapet.

Det har ikke inntrådt vesentlige forhold av økonomiske eller av annen karakter fra 31.12.2021 og frem til årsberetning er avgitt.

For øvrig vises til de enkelte tallene i resultatet og balansen og de regnskapsoversikter som fremkommer under noter til regnskapet.

Årsregnskapet gir en rettviseende oversikt over lagets økonomiske stilling pr 31.12.2021 og for resultatet og kontantstrømmene i regnskapsåret som er i overensstemmelse med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk.

## Kostnadsutvikling / budsjett for 2022

### Felleskostnader

Oversikten er basert på nåværende innbetaling av felleskostnader.

### Vedlikehold

Styret har oppdatert BORI VLP i forhold til aktuelle oppgaver og kostnadselementer i forhold til ny analyse gjort med nytt Web-basert digitalt verktøy. Det er ingen store planer for vedlikehold ut over de faste postene for 2022. Kostnad for infrastruktur for El-bil lader og lys i oppganger blir kostnadsført på 2022.

### Forsikringer:

Ingen overraskelser her

### Kommunale avgifter

Utviklingen i kommunale avgifter har vært betydelige de siste årene. Økningen fra 2020 til 2021 var på hele 100%, hvor deler av dette skyldes

avregning av a-kontofaktura fra 2020 (det reelle forbruket var høyere i 2020 enn hva vi ble fakturert). Vi har lagt til grunn et budsjett på 450.000

for 2022.

### Finanskostnader

Termin dato: 2022

Terminbeløp: 524 589

Renter: 226 521



Gebyr: 0

Avdrag 298 068

Restgjeld: 11 664 455

Lånet ble inngått i Bolig Banken som er eid delvis av Bori, som da innfridde alle våre eksisterende lån. Betingelsene er en avtalt nedbetaling over 30 år, og basert på en rente på 1,9%.

Som dere ser ovenfor har dette gitt oss en forbedret finanskostnad/terminbeløp på bedre enn 500.000,-. Dette gjør at vi dekker økte kommunale utgifter samtidig som at vi øker vår likvide situasjon.

For øvrig vises det til de enkelte tallene i oversikten som er utarbeidet på bakgrunn av de planer som foreligger for 2022 og de endringer som ellers er omtalt i årsberetningen.

## Planlagt vedlikehold

Annet vedlikehold

De viktigste poster på dette punktet er:

1. Oppgradering av lamper i oppganger / heiser
2. Etablering av felles løsning for ladestasjoner for El-biler

Begge disse postene står på årets budsjett og vil bli belastet i år.

Alt øvrig vedlikehold er planlagt forskjøvet til 2025-26 i hht plan i Bori PVL.

## Forsikring

### Felleskostnader

Borettslaget er forsikret mot tap ved manglende innbetaling av felleskostnader i skadeforsikringsselskapet Borettslagenes Sikringsordning AS.

### Bygninger

Borettslagets eiendommer, bygninger m.m er forsikret i Fremtind Forsikring AS, polise nr 20720193. Som hovedregel dekkes de fleste skader på bygningen, så sant skaden er plutselig og upåregnelig. Manglende vedlikehold er ikke en forsikrings sak i seg selv.

Egenandel er for tiden kr 10.000,-. «Heldekning for boligsammenslutning» dekker følgeskade av utett våtrom, men selve våtrommet er eiers vedlikeholdsansvar. Forsikringen dekker ikke innbo og løsøre. Den enkelte andelseier bør selv tegne en innboforsikring.

### Skadedyr

«Heldekning for boligsammenslutning» omfatter også forsikring mot skadedyr. Forsikringen dekker bekjempelse av mus og rotter i bygning etter påvist aktivitet. Forsikringen dekker også skade voldt av ulike insekter, se utfyllende liste i vilkårene. Styret blir kontaktet dersom det har oppstått skader på bygningen.

For å melde skade til Fremtind benyttes skademeldingsskjema på [www.bori.no](http://www.bori.no). Ved akutt skade kan Fremtinds vakttelefon 915 02300 benyttes.

Skadedyrsdekningen ivaretas av Avarn Security (gamle Nokas), men alle skader meldes inn til Fremtind på vanlig måte gjennom skjema på BORIs hjemmesider. Tlf. 915 02580 (vakttelefon) eller 333 10 000.



## Bruksoverlating (utleie mm)

Søknad om bruksoverlating kan sendes fra *Min side* når du er logget inn på [www.bori.no](http://www.bori.no). Søknadsskjema kan også lastes ned fra [www.bori.no](http://www.bori.no) eller fås tilsendt ved henvendelse til BORI. Søknader behandles av borettslagets styre. Eier må sørge for at styre og forretningsfører har oppdatert kontakinformasjon på både eier og beboer.

### **Om vedtektsfestet:**

Korttidsbruksoverlating (-utleie) er tillatt inntil 30 dager pr år, men informasjon om bruker og varigheten på bruksoverlatingen skal meldes styret på forhånd.

## Forkjøpsrett

Andelseierne i borettslaget og medlemmer av BORI har forkjøpsrett ved salg av leiligheter i borettslaget. Som andelseier i borettslaget har man anledning til å tre inn i høyeste bud, foran de med lengst ansiennitet i BORI. Ansienniteten regnes fra den dagen BORI har mottatt innbetaling på medlemskapet.

Forkjøpsrett utlyses på BORIs nettsider [www.bori.no](http://www.bori.no). Andelseierne må selv følge med og melde sin forkjøpsrett direkte til BORI.

Når boligen selges betyr det at det medlemmet som har lengst ansiennitet kun trenger å melde sin interesse for vedkommende bolig, men ikke trenger å delta aktivt i budgivning. Hvis boligen er solgt, kan medlemmer av BORI tre inn i den fastsatte kjøpesum.

BORI registrerer faktiske omsetningspriser for alle overdragelser og kan på bestilling anslå markedspris.

## Kabel-TV og bredbånd

Vår avtale med GET løper ut i disse dager, og styret skal i løpet av våren forhandle frem en ny.

## Parkering og lading av bil

Borettslaget har 21 parkeringsplasser og 19 plasser i garasjehus - de siste er privat eid

- Det blir ikke fordelt noen plass ute - det er nok til alle.
- Alle parkeringsplasser i garasjer har ladeboks / er klargjort for lading.
- Det er etablert ladetilbud utendørs med 7 plasser hvor alle kan kjøpe seg inn til en lav kostnad.

Se ellers informasjon som er sendt ut på dette.

Årsmeldingen er godkjent av styret.



## RESULTAT

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
<b>Inntekter</b>					
Innkrevde felleskostnader	1	2 242 072	2 241 536	2 264 117	2 264 117
<b>Sum inntekter</b>		<b>2 242 072</b>	<b>2 241 536</b>	<b>2 264 117</b>	<b>2 264 117</b>
<b>Kostnader</b>					
Lønns- og personalkostnader	2	14 100	10 100	14 100	14 100
Styrehonorar	3	99 999	100 000	100 000	100 000
Revisjonshonorar	3	4 688	4 638	5 000	5 000
Forretningsførerhonorar		88 600	86 524	88 601	91 169
Konsulent tjenester	4	22 625	56 999	20 000	60 000
Kontingenter		13 654	12 997	12 997	13 874
Drift og vedlikehold	5	273 809	364 497	265 100	261 001
Forsikringer		101 210	93 770	96 900	106 200
Kommunale avgifter		500 081	254 311	305 000	450 000
Eiendomsskatt		45 008	38 898	41 000	47 500
Energi/fyring	6	36 151	31 132	34 000	136 550
Kabel-TV og bredbånd	7	100 980	99 295	105 000	106 000
Andre driftskostnader	8	55 850	60 922	55 600	56 000
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 356 754</b>	<b>1 214 082</b>	<b>1 143 298</b>	<b>1 447 394</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>885 318</b>	<b>1 027 454</b>	<b>1 120 819</b>	<b>816 723</b>
<b>Finansinntekter/-kostnader</b>					
Renteinntekter		404	594	200	0
Rentekostnader		174 557	258 700	191 833	225 300
<b>Sum finansposter</b>		<b>-174 153</b>	<b>-258 106</b>	<b>-191 633</b>	<b>-225 300</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>711 165</b>	<b>769 348</b>	<b>929 186</b>	<b>591 423</b>
<b>Disponering:</b>					
Overført til/fra egenkapital	11	711 165	769 348	0	0
<b>Sum disponering</b>		<b>711 165</b>	<b>769 348</b>	<b>0</b>	<b>0</b>



## BALANSE

	Note	Balanse 31.12.21	Balanse 31.12.20
<b>EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter	9, 14	2 250 000	2 250 000
Bygninger	9, 14	31 596 793	31 596 793
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>33 846 793</b>	<b>33 846 793</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
Restanser felleskostnader		0	12 043
Kortsiktige fordringer		374 242	1 747
Forskuddsbetalte kostnader		213 349	200 768
Bank		108 022	406 535
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>695 613</b>	<b>621 094</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>34 542 406</b>	<b>34 467 887</b>



## BALANSE

	Note	Balanse 31.12.21	Balanse 31.12.20
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
Andelskapital/innskutt egenkapital	10	3 400	3 400
Opptjent egenkapital	11	9 745 392	9 034 227
<b>Sum egenkapital</b>		<b>9 748 792</b>	<b>9 037 627</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Pantelån	12, 14	11 962 523	12 455 216
Borettsinnskudd	13, 14	12 673 000	12 673 000
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>24 635 523</b>	<b>25 128 216</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Forskudd felleskostnader		5 730	0
Leverandørgjeld		124 036	230 117
Påløpne renter		6 227	22 478
Påløpne avdrag langsiktig gjeld	14	0	28 249
Forskuddsbetalte felleskostnader		21 600	0
Annen kortsiktig gjeld		499	21 200
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>158 092</b>	<b>302 044</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>24 793 615</b>	<b>25 430 260</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>34 542 406</b>	<b>34 467 887</b>

Pant og sikkerhetsstillelse 14

Styret i Åråsveien Borettslag

Idar Jarl Warholm  
Styreleder

Heidi Aardahl  
Styremedlem

Ruhan Ramadani  
Styremedlem

Knut Krokan  
Styremedlem

432 Åråsveien Borettslag



## NOTER

### Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak, og forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

Vurdering og klassifisering av balanseposter:

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie eller bruk. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Varige driftsmidler aktiveres og balanseføres dersom de har levetid over 3 år, og en kostpris som overstiger kr 15 000,- og avskrives over driftsmidlets levetid.

Avskrivningsrate for bygninger er satt til null i henhold til forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag. Øvrige driftsmidler vurderes til det laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Andre eiendeler og fordringer som forfaller til betaling innen ett år er klassifisert som omløpsmidler. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen.

Inntektsføring er foretatt ut i fra opptjeningsprinsippet, inntekt resultatføres når tjenesten eller varen er levert, det vil si når inntekten er opptjent.

### Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2021	2020
Felleskostnader	1 129 104	1 062 204
Garasje	6 300	8 400
Stipulerte renter	191 856	329 388
Stipulerte avdrag	883 212	812 544
Parkeringsplasser/Carport	12 400	11 200
Dugnadsbidag	19 200	17 800
<b>Sum</b>	<b>2 242 072</b>	<b>2 241 536</b>



## NOTER

### Note 2 - Lønns-/og personalkostnader

	2021	2020
Arbeidsgiveravgift	14 100	14 100
Arbeidsgiveravgift reduksjon 3. termin	0	-4 000
<b>Sum</b>	<b>14 100</b>	<b>10 100</b>

Borettslaget har ingen ansatte. Borettslaget er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

### Note 3 - Godtgjørelse til styre og revisor

	2021	2020
Utbetalt styrehonorar	99 999	100 000
Godtgjørelse revisor er i sin helhet knyttet til revisjon	4 688	4 638
<b>Sum</b>	<b>104 687</b>	<b>104 638</b>

Utbetalt styrehonorar gjelder for perioden 2020/2021.

### Note 4 - Konsulenttjenester

	2021	2020
Vedlikeholdsplan/HMS	20 000	56 876
Andre forvaltningstjenester	2 625	123
<b>Sum</b>	<b>22 625</b>	<b>56 999</b>

### Note 5 - Drift og vedlikehold

	2021	2020
Vedlikehold bygg	27 133	29 834
Vedlikehold elektro	0	38 014
Vedlikehold utvendige anlegg	1 606	67 615
Heiskostnader	28 800	31 126
Vedlikehold ventilasjon	0	644
Brannsikring	15 981	14 761
Kostnader til dugnad	2 262	1 122
Vaktmestertjenester	198 027	181 381
<b>Sum</b>	<b>273 809</b>	<b>364 497</b>

### Note 6 - Energi/fyring

	2021	2020
Strøm	36 151	31 132
<b>Sum</b>	<b>36 151</b>	<b>31 132</b>



## NOTER

### Note 7 - Kabel-TV og bredbånd

	2021	2020
Kabel-TV	100 980	99 295
<b>Sum</b>	<b>100 980</b>	<b>99 295</b>

### Note 8 - Andre driftskostnader

	2021	2020
Leiekostnader lokaler/parkering	33 600	33 600
Søppeltømming/Container	5 850	7 869
Lyspærer, sikringer m.m.	450	238
Verktøy og redskaper	1 376	2 516
Innkjøp av IT-/kontormaskiner	3 995	3 995
Nøkler, låser og skilt	1 336	239
Kontorrekvisita	0	1 197
Generalforsamling/årsmøte	2 283	2 470
IT-Kostnader	3 678	4 548
Bank- og kortgebyr, betalingsgebyr, tinglysningsge	2 785	2 452
Velferdskostnader	499	1 800
Øreavrunding	-1	0
<b>Sum</b>	<b>55 850</b>	<b>60 922</b>

### Note 9 - Anleggsmidler

	Bygninger	Tomter
Anskaffelseskost pr.01.01 :	31 596 793	2 250 000
Årets tilgang :	0	0
Årets avgang :	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	31 596 793	2 250 000
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	31 596 793	2 250 000

Antatt levetid i år :

Det avsettes ikke årlig til fremtidig vedlikehold av borettslagets bygninger. Vedlikehold blir kostnadsført i resultatregnskapet det året det er påkrevd. Gjennomført vedlikehold er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene.

### Note 10 - Andelskapital

	Antall	Pålydende	Bokført verdi
Andelskapital	34	100	3 400



## NOTER

### Note 11 - Opptjent egenkapital

	2021	2020
Opptjent egenkapital 01.01	9 034 227	8 264 879
Tilført til/fra EK fra årets resultat	711 165	769 348
Opptjent egenkapital 31.12	9 745 392	9 034 227

### Note 12 - Pantelån

Kreditor:	Boligbanken ASA	Handelsbanken	Husbanken
Lånenummer:	96660137855	90497154250	11439074 3
Lånetype:	Annuitet	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2021	2016	1999
Rentesats:	1.90 %	2.10 %	0.719 %
Betingelser:		utbetales i inntil 3 rater	Flytende rente
Beregnet innfridd:	31.03.2052	22.12.2021	22.12.2021
Opprinnelig lånebeløp:	11 962 523	7 500 000	14 305 000
Lånesaldo 01.01:	0	6 696 589	5 786 876
Avdrag i perioden:	0	6 696 589	5 786 876
Opptak i perioden:	11 962 523	0	0
Lånesaldo 31.12:	11 962 523	0	0
Saldo 5 år frem i tid:	10 423 073	0	0

### Note 13 - Borettsinnskudd

Innskuddene er sikret med pant i eiendommen.

### Note 14 - Pant og sikkerhetsstillelse

	2021	2020
Bokført gjeld som er sikret ved pant utgjør	24 635 523	25 156 465
Balanseført verdi av de pantsatte eiendelene utgjør	33 846 793	33 846 793

#### Pant og sikkerhetsstillelse

	2021	2020
Tinglyst pant i henhold til panteattesten	24 635 523	34 478 000



**NOTER**

**Note 15 - Disponible midler**

	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>A. Disponible midler 01.01</b>	<b>319 050</b>	<b>391 968</b>
B. Endring disponible midler		
Årets resultat	711 165	769 348
Opptak langsiktig gjeld	11 962 523	0
Avdrag langsiktig gjeld	-12 455 216	-842 266
B. Årets endringer disponible midler	218 472	-72 918
<b>C. Disponible midler 31.12</b>	<b>537 522</b>	<b>319 050</b>
Spesifikasjon av disponible midler		
Omløpsmidler	695 613	621 094
- Kortsiktig gjeld	158 092	302 044
<b>= Disponible midler 31.12</b>	<b>537 522</b>	<b>319 050</b>



Resultat og balanse med noter for Årsveien Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

**For Årsveien Borettslag**

Styreleder	Idar Jarl Warholm (sign.)	04.03.2022
Styremedlem	Heidi Aardahl (sign.)	23.02.2022
Styremedlem	Ruhan Ramadani (sign.)	04.03.2022
Styremedlem	Knut Krokan (sign.)	04.03.2022



Til generalforsamlingen i Åråsveien Borettslag

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert Åråsveien Borettslags årsregnskap som viser et overskudd på kr 711 165. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2021, resultatregnskap 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 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 årsberetningen 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.

---

**SLM Revisjon AS – MEDLEMMER AV DEN NORSKE REVISORFORENING OG PRIME GLOBAL – REVISORNUMMER 972 412 112**

Postadresse: Postboks 273, 2001 Lillestrøm

Telefon: 63 89 77 00

E-post: [firmapost@slm-revisjon.no](mailto:firmapost@slm-revisjon.no)

Besøksadresse: Stortorget, 28, Lillestrøm

Nettside: [www.slm-revisjon.no](http://www.slm-revisjon.no)



Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.

An Association of Independent Auditing Firms



Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

#### *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>.

Lillestrøm, 5. mars 2022  
SLM Revisjon AS

Anne Grethe Ruud Wirum  
Statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

---

**SLM Revisjon AS – MEDLEMMER AV DEN NORSKE REVISORFORENING OG PRIME GLOBAL – REVISORNUMMER 972 412 112**

Postadresse: Postboks 273, 2001 Lillestrøm  
Besøksadresse: Stortorget, 28, Lillestrøm

Telefon: 63 89 77 00

E-post: [firmapost@slm-revisjon.no](mailto:firmapost@slm-revisjon.no)  
Nettside: [www.slm-revisjon.no](http://www.slm-revisjon.no)



Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.



Til generalforsamlingen i Åråsveien Borettslag

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert Åråsveien Borettslags årsregnskap som viser et overskudd på kr 711 165. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2021, resultatregnskap 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 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 årsberetningen 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.

**SLM Revisjon AS – MEDLEMMER AV DEN NORSKE REVISORFORENING OG PRIME GLOBAL – REVISORNUMMER 972 412 112**

Postadresse: Postboks 273, 2001 Lillestrøm  
Besøksadresse: Stortorget, 28, Lillestrøm

Telefon: 63 89 77 00

E-post: [firmapost@slm-revisjon.no](mailto:firmapost@slm-revisjon.no)  
Nettside: [www.slm-revisjon.no](http://www.slm-revisjon.no)



Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.



Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

#### *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>.

Lillestrøm, 5. mars 2022  
SLM Revisjon AS

Anne Grethe Ruud Wirum  
Statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

---

**SLM Revisjon AS – MEDLEMMER AV DEN NORSKE REVISORFORENING OG PRIME GLOBAL – REVISORNUMMER 972 412 112**

Postadresse: Postboks 273, 2001 Lillestrøm  
Besøksadresse: Stortorget, 28, Lillestrøm

Telefon: 63 89 77 00

E-post: [firmapost@slm-revisjon.no](mailto:firmapost@slm-revisjon.no)  
Nettside: [www.slm-revisjon.no](http://www.slm-revisjon.no)



Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.