



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 888 912 312
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: STASJONSVEGEN 14 BORETTSLAG
Forretningsadresse: Storgata 51
2414 ELVERUM

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: OLE IVER MORTHOV
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 09.06.2022

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, 16.05.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		225 001	226 851
Sum inntekter		225 001	226 851
Kostnader			
Lønnskostnad		1 712	1 652
Annen driftskostnad		105 198	99 823
Sum kostnader		106 910	101 475
Driftsresultat		118 091	125 376
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		1 550	1 584
Sum finansinntekter		1 550	1 584
Annen finanskostnad		22 706	28 322
Sum finanskostnader		22 706	28 322
Netto finans		-21 156	-26 738
Ordinært resultat før skattekostnad		96 935	98 638
Ordinært resultat etter skattekostnad		96 935	98 638
Årsresultat		96 935	98 638
Totalresultat		96 935	98 638
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		96 935	98 638
Sum overføringer og disponeringer		96 935	98 638



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		3 975 000	3 975 000
Sum varige driftsmidler		3 975 000	3 975 000
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		3 975 000	3 975 000
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		732	489
Sum fordringer		732	489
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		26 138	15 398
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		26 138	15 398
Sum omløpsmidler		26 870	15 887
SUM EIENDELER		4 001 870	3 990 887

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		20 000	20 000
Sum innskutt egenkapital		20 000	20 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		1 620 675	1 523 740
Sum opptjent egenkapital		1 620 675	1 523 740
Sum egenkapital		1 640 675	1 543 740
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		964 934	1 051 743
Øvrig langsiktig gjeld		1 395 000	1 395 000
Sum annen langsiktig gjeld		2 359 934	2 446 743
Sum langsiktig gjeld		2 359 934	2 446 743
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		118	118
Leverandørgjeld			285
Annen kortsiktig gjeld		1 143	
Sum kortsiktig gjeld		1 261	403
Sum gjeld		2 361 195	2 447 146
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		4 001 870	3 990 887



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 770392

Enheten

Organisasjonsnummer: 888 912 312
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: STASJONSVEGEN 14 BORETTSLAG
Forretningsadresse: Storgata 51
2414 ELVERUM

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av
årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: OLE IVER MORTHOV
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 09.06.2022

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, 02.08.2022



Organisasjonsnr: 888 912 312
STASJONSVEGEN 14 BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		225 001	226 851
Sum inntekter		225 001	226 851
Kostnader			
Lønnskostnad		1 712	1 652
Annen driftskostnad		105 198	99 823
Sum kostnader		106 910	101 475
Driftsresultat		118 091	125 376
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		1 550	1 584
Sum finansinntekter		1 550	1 584
Annen finanskostnad		22 706	28 322
Sum finanskostnader		22 706	28 322
Netto finans		-21 156	-26 738
Ordinært resultat før skattekostnad			
Ordinært resultat etter skattekostnad		96 935	98 638
Årsresultat		96 935	98 638
Totalresultat		96 935	98 638
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		96 935	98 638
Sum overføringer og disponeringer		96 935	98 638



Organisasjonsnr: 888 912 312
STASJONSVEGEN 14 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			
Sum varige driftsmidler		3 975 000	3 975 000
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		3 975 000	3 975 000
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		732	489
Sum fordringer		732	489
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		26 138	15 398
Sum omløpsmidler		26 870	15 887
SUM EIENDELER		4 001 870	3 990 887
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annent innskutt egenkapital		20 000	20 000
Sum innskutt egenkapital		20 000	20 000
Opptjent egenkapital			
Annent egenkapital		1 620 675	1 523 740



Sum opptjent egenkapital	1 620 675	1 523 740
Sum egenkapital	1 640 675	1 543 740
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	964 934	1 051 743
Øvrig langsiktig gjeld	1 395 000	1 395 000
Sum annen langsiktig gjeld	2 359 934	2 446 743
Sum langsiktig gjeld	2 359 934	2 446 743
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	118	118
Leverandørgjeld		285
Annen kortsiktig gjeld	1 143	
Sum kortsiktig gjeld	1 261	403
Sum gjeld	2 361 195	2 447 146
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	4 001 870	3 990 887



Organisasjonsnr: 888 912 312
STASJONSVEGEN 14 BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

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



Årsmøte 2022

Stasjonsvegen 14 Borettslag

9. juni 2022

Selskapsnummer: 4979





Velkommen til årsmøte i Stasjonsvegen 14 Borettslag

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Dato for årsmøtet:

9. juni 2022 kl. 14:00, Stasjonsvegen, Løten.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst. Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Konstituering
2. Årsrapport og årsregnskap
3. Fastsettelse av honorarer
4. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i Stasjonsvegen 14 Borettslag



Sak 1

Konstituering

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

- a) Valg av møteleder
- b) Godkjenning av de stemmeberettigede
- c) Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
- d) Godkjenning av møteinnkallingen

Styrets innstilling

- a) Det ble foreslått Frede Tunsjø som møteleder
- b) De fremmøtte, samt fullmakter ble ansett som stemmeberettigede.
- c) Frede Tunsjø ble foreslått til å føre protokoll og Bente M Nystuen og Ann-Katrin Sveum som protokollvitner.
- d) Innkallingen foreslås som godkjent og møtet lovlig satt.

Forslag til vedtak

Godkjent

Sak 2

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat kr 96 935 overført til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat kr 96 935 overføres til egenkapital.

Vedlegg

- 1. 4979 Aarsberetning 2021 til sign.pdf



Sak 3

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 1500.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 1500.

Sak 4

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Frøydis Vangen Kjøs

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Bente Mittet Nystuen



ÅRSRAPPORT FOR 2021

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Frøydis Vangen Kjøs	Kongsvegen 830
Styremedlem	Bente Mittet Nystuen	Stasjonsvegen 14
Styremedlem	Ann-Katrin Sveum	Stasjonsvegen 14

Styrets medlemmer består i dag av ingen menn og 3 kvinner.

Generelle opplysninger om Stasjonsvegen 14 Borettslag

Borettslaget består av 4 andelseiligheter.

Stasjonsvegen 14 Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 888912312, og ligger i LØTEN kommune med følgende adresse:

Stasjonsvegen 14, 2340 Løten

Gårds- og bruksnummer:

196 2

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.

Stasjonsvegen 14 Borettslag har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS.

Borettslagets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.

Styrets arbeid

Styret har hatt et styremøte i løpet av 2021. Styret har hatt god kontakt gjennom epost og gjennom en egen messinger gruppe via facebook.

Styret har jobbet med oppussing og maling av bygget utvendig. Det var en gavepakke fra Løten kommune som tilbydde seg å betale 70% av kostnadene. De ville forskjønne sentrum og male bygningene etter Munch sin fargepalett. Bygget ble fint og fikk en god oppgradering.

Det ble ikke enighet om finansiering oppussing av ganger og trappeoppgang, så dette er utsatt. Det ble enighet om å bytte ytterdør som forventes å settes inn våren 22. Døren er produsert av Nyhuset bruk.

Det har også blitt enighet om å øke felleskostnadene for å kunne bygge opp en større egenkapital for fremtidig nødvendig oppgradering.



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 225 001.
Dette er i tråd med budsjettet.

Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 106 910.
Dette er 15 390 lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak drift og vedlikehold som ble holdt på et minimum..

Resultat

Årets resultat på kr 96 935 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2021 kr 25 609 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 30 000 til vedlikehold.

Kommunale avgifter i LØTEN kommune

Offentlige avgifter er sjablonmessig økt med 5%

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 447. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 10 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Stasjonsvegen 14 Borettslag.

Lån

Stasjonsvegen 14 Borettslag har lån i OBOS banken.

Lånet kan innfris individuelt, har en flytende rente per 03.06.2022 2,91% effektiv. Lånet løper til 2031 og har en restsaldo på kr 935 978.

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

Forretningsførerhonorar

Kostnadsposten er sjablonmessig økt med 2,5%

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 verken nye låneopptak eller økning av felleskostnadene.

Nåværende felleskostnader vil ifølge budsjettet redusere borettslagets disponible midler, men styret mener det er forsvarlig i 2022.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Revisjonsberetning settes inn på to egne side





Til generalforsamlingen i Stasjonsvegen 14 Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Stasjonsvegen 14 Borettslag som består av balanse per 31. desember 2021, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

PricewaterhouseCoopers AS, Aslak Boltsgate 42, Postboks 1100, NO-2305 Hamar
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no

Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Hamar, 14. juni 2022

PricewaterhouseCoopers AS

Vegard H. Løvlien

Statsautorisert revisor



STASJONSVEGEN 14 BORETTSLAG ORG.NR. 888 912 312, KUNDENR. 4979

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.		15 483	21	15 483	25 609
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		96 935	98 638	80 700	58 500
Fradrag for avdrag på langs. lån	15	-86 809	-83 176	-87 000	-82 000
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		10 126	15 462	-6 300	-23 500
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		25 609	15 484	9 183	2 109
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:					
Omløpsmidler		26 870	15 887		
Kortsiktig gjeld		-1 261	-403		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		25 609	15 484		



STASJONSVEGEN 14 BORETTSLAG ORG.NR. 888 912 312, KUNDENR. 4979

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
DRIFTSINNTEKTER:					
Kapitalkostnader		108 265	110 115	106 932	106 896
Innkrevde felleskostnader	2	116 736	116 736	117 068	117 104
SUM DRIFTSINNTEKTER		225 001	226 851	224 000	224 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-212	-152	0	-500
Styrehonorar	4	-1 500	-1 500	-1 500	-1 500
Revisjonshonorar	5	-4 500	-4 300	-4 500	-5 000
Forretningsførerhonorar		-25 810	-25 180	-26 500	-26 500
Konsulenthonorar	6	-8 038	-7 560	-9 500	-9 500
Drift og vedlikehold		0	0	-10 000	-30 000
Forsikringer		-12 393	-11 933	-12 600	-13 000
Kommunale avgifter	7	-46 850	-43 425	-45 700	-49 000
Energi/fyring		-5 408	-5 286	-7 000	-7 000
Andre driftskostnader	8	-2 199	-2 138	-5 000	-2 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		-106 910	-101 475	-122 300	-144 500
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		118 091	125 376	101 700	79 500
DRIFTSRESULTAT		118 091	125 376	101 700	79 500
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	9	1 550	1 584	0	0
Finanskostnader	10	-22 706	-28 322	-21 000	-21 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-21 156	-26 738	-21 000	-21 000
ÅRSRESULTAT		96 935	98 638	80 700	58 500
Overføringer:					
Til annen egenkapital		96 935	98 638		



STASJONSVEGEN 14 BORETTSLAG ORG.NR. 888 912 312, KUNDENR. 4979

BALANSE

	Note	2021	2020
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	11	3 498 000	3 498 000
Tomt		477 000	477 000
SUM ANLEGGSMIDLER		3 975 000	3 975 000
OMLØPSMIDLER			
Andre kortsiktige fordringer	12	732	489
Driftskonto OBOS-banken		26 106	15 365
Sparekonto OBOS-banken		32	32
SUM OMLØPSMIDLER		26 870	15 887
SUM EIENDELER		4 001 870	3 990 887
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 4 * 5000		20 000	20 000
Annen egenkapital	13	1 620 675	1 523 740
SUM EGENKAPITAL		1 640 675	1 543 740
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	14	964 934	1 051 743
Borettsinnskudd	15	1 395 000	1 395 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		2 359 934	2 446 743
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		0	285
Påløpte renter		118	118
Annen kortsiktig gjeld	16	1 143	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		1 261	403
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		4 001 870	3 990 887
Pantstillelse	17	4 000 000	4 000 000
Garantiansvar		0	0



Løten, 03.06.2022

Styret i Stasjonsvegen 14 Borettslag

Frøydis Vangen Kjøs /s/

Bente Mittet Nystuen /s/

Ann-Katrin Sveum /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.

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. 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 skattetrekkskonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD

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

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

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

Felleskostnader	116 736
Kapitalkostnader på IN-lån	106 728
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	1 537
Overført til kapitalkostnader	-108 265
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	116 736

NOTE: 3**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-212
SUM PERSONALKOSTNADER	-212

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

NOTE: 4**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2020/2021, og er på kr 1 500.

NOTE: 5**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 4 500.

NOTE: 6**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-8 038
SUM KONSULENTHONORAR	-8 038

NOTE: 7**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-6 371
Vann- og avløpsavgift	-22 772
Renovasjonsavgift	-17 707
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-46 850

NOTE: 8**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Andre kontorkostnader	-50
Porto	-39
Bank- og kortgebyr	-2 111
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-2 199

NOTE: 9

**FINANSINNTEKTER**

Kundeutbytte fra Gjensidige	1 550
SUM FINANSINNTEKTER	1 550

NOTE: 10**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-21 456
Etableringsgebyr på kassekreditt i OBOS-banken	-1 000
Renter og provisjon på kassekreditt	-250
SUM FINANSKOSTNADER	-22 706

NOTE: 11**BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 2005	3 498 000
SUM BYGNINGER	3 498 000

Tomten ble kjøpt i 2005.

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

NOTE: 12**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Avregningskonto, In -lån	732
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	732

NOTE: 13**ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	1 262 778
Egenkapital fra IN tidligere	698 029
Egenkapital fra IN 2021	0
Reduksjon EK fra IN	-340 132
SUM ANNEN EGENKAPITAL	1 620 675

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

NOTE: 14

**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 2,25 %. Løpetiden er 26 år.

Opprinnelig, 2006	-2 580 000
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	830 228
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	86 809
Nedbetalt tidligere, IN	698 029
Nedbetalt i år, IN	0

SUM PANT- OG GJELDSBREVLÅN **-964 934**

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

NOTE: 15**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 2005	-1 395 000
------------------	------------

SUM BORETTSINNSKUDD **-1 395 000****NOTE: 16****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Påløpte kostnader	-1 143
-------------------	--------

SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD **-1 143****NOTE 17****KASSEKREDITT**

Selskapet har en kassekreditt på kr. 25.000.i OBOS Banken.

NOTE: 17**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	1 395 000
Pantelån	964 934
Beregnete IN-forpliktelser	357 897
TOTALT	2 717 831

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

Bygninger	3 498 000
Tomt	477 000
TOTALT	3 975 000



Annen informasjon om borettslaget

Styrets arbeid

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 Gjensidige Forsikring med polisenummer 79370486. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

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

Brannsikringsutstyr

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

HMS – Helse, miljø og sikkerhet

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

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



Individuell nedbetaling av fellesgjeld

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

Ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning vil andelseier få informasjon om avtalens betingelser og priser. Innbetaling kan foretas to ganger pr. år ved terminforfall **30.03 og 30.09** på borettslagets felleslån. Andelseier må ta kontakt med OBOS minimum en måned før terminforfall for opprettelse av avtale. Innbetalingen **må** være kreditert OBOS' klientkonto senest 10 dager før terminforfall. Dersom fristen ikke overholdes vil nedbetaling ikke kunne foretas, og beløpet blir returnert andelseier.

Minimumsbeløpet for innbetaling er kr 60 000 pr. gang. Andelseieren vil da få redusert sine kapitalutgifter (andel renter og avdrag) som kreves inn sammen med felleskostnadene.

Utleie av egen bolig (bruksoverlating)

Det er ikke tillatt å leie ut eller overlate bruken av boligen til andre uten styrets samtykke og godkjenning av leietaker. Unntaket er korttidsutleie (opptil 30 døgn i løpet av året) eller dersom andelseier bor i boligen selv. Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating finnes på Vibbo.

Energimerking

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På www.energimerking.no kan andelseieren utarbeide energiattest for sin bolig.

Større vedlikehold og rehabilitering



Deltagelse på årsmøte 2022

Årsmøtet avholdes 9.06.22

Selskapsnummer: 4979 **Selskapsnavn:** Stasjonsvegen 14 Borettslag

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Fullmakt

I fysisk møte hvor det blir anledning til å levere stemmeseddel, kan eier møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en enhet sammen, kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

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

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