



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 991 075 321
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: BALDERBO BORETTSLAG
Forretningsadresse: Storgata 51
2414 ELVERUM

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Stig Gunnar Iversen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 17.06.2022

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, 04.06.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 609 718	2 906 219
Sum inntekter		2 609 718	2 906 219
Kostnader			
Lønnskostnad		20 538	19 818
Annen driftskostnad		830 926	901 931
Sum kostnader		851 464	921 749
Driftsresultat		1 758 254	1 984 470
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		279	1 060
Sum finansinntekter		279	1 060
Annen finanskostnad		217 912	311 307
Sum finanskostnader		217 912	311 307
Netto finans		-217 633	-310 247
Ordinært resultat før skattekostnad		1 540 621	1 674 223
Ordinært resultat etter skattekostnad		1 540 621	1 674 223
Årsresultat		1 540 621	1 674 223
Totalresultat		1 540 621	1 674 223
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		1 540 621	1 674 223
Sum overføringer og disponeringer		1 540 621	1 674 223



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		31 302 000	31 302 000
Sum varige driftsmidler		31 302 000	31 302 000
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i aksjer og andeler		9 000	9 000
Sum finansielle anleggsmidler		9 000	9 000
Sum anleggsmidler		31 311 000	31 311 000
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		22 431	18 246
Sum fordringer		22 431	18 246
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		327 487	329 462
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		327 487	329 462
Sum omløpsmidler		349 918	347 708
SUM EIENDELER		31 660 918	31 658 708

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		90 000	90 000
Sum innskutt egenkapital		90 000	90 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		10 795 894	9 255 273
Sum opptjent egenkapital		10 795 894	9 255 273
Sum egenkapital		10 885 894	9 345 273
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		11 377 391	12 914 149
Øvrig langsiktig gjeld		9 390 600	9 390 600
Sum annen langsiktig gjeld		20 767 991	22 304 749
Sum langsiktig gjeld		20 767 991	22 304 749
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 215	1 305
Leverandørgjeld		5 818	
Annen kortsiktig gjeld			7 380
Sum kortsiktig gjeld		7 032	8 686
Sum gjeld		20 775 024	22 313 434
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		31 660 918	31 658 708



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 556487

Enheten

Organisasjonsnummer: 991 075 321
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: BALDERBO BORETTSLAG
Forretningsadresse: Storgata 51
2414 ELVERUM

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Stig Gunnar Iversen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 17.06.2022

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, 04.07.2022



Organisasjonsnr: 991 075 321
BALDERBO BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 609 718	2 906 219
Sum inntekter		2 609 718	2 906 219
Kostnader			
Lønnskostnad		20 538	19 818
Annen driftskostnad		830 926	901 931
Sum kostnader		851 464	921 749
Driftsresultat		1 758 254	1 984 470
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		279	1 060
Sum finansinntekter		279	1 060
Annen finanskostnad		217 912	311 307
Sum finanskostnader		217 912	311 307
Netto finans		-217 633	-310 247
Ordinært resultat før skattekostnad		1 540 621	1 674 223
Ordinært resultat etter skattekostnad		1 540 621	1 674 223
Årsresultat		1 540 621	1 674 223
Totalresultat		1 540 621	1 674 223
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		1 540 621	1 674 223
Sum overføringer og disponeringer		1 540 621	1 674 223



Organisasjonsnr: 991 075 321
BALDERBO BORETTSLAG

BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom			
Sum varige driftsmidler		31 302 000	31 302 000
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i aksjer og andeler			
Sum finansielle anleggsmidler		9 000	9 000
Sum anleggsmidler		31 311 000	31 311 000
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer			
Sum fordringer		22 431	18 246
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		327 487	329 462
Sum omløpsmidler		327 487	329 462
Sum omløpsmidler		349 918	347 708
SUM EIENDELER		31 660 918	31 658 708
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		90 000	90 000
Sum innskutt egenkapital		90 000	90 000



Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital	10 795 894	9 255 273
Sum opptjent egenkapital	10 795 894	9 255 273
Sum egenkapital	10 885 894	9 345 273
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	11 377 391	12 914 149
Øvrig langsiktig gjeld	9 390 600	9 390 600
Sum annen langsiktig gjeld	20 767 991	22 304 749
Sum langsiktig gjeld	20 767 991	22 304 749
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	1 215	1 305
Leverandørgjeld	5 818	
Annen kortsiktig gjeld		7 380
Sum kortsiktig gjeld	7 032	8 686
Sum gjeld	20 775 024	22 313 434
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	31 660 918	31 658 708



Organisasjonsnr: 991 075 321
BALDERBO BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Regnskapsprinsipper

REGNSKAPSPRINSIPPER Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak. INNTEKTER Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet. HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid. FORDRINGER Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene. SKATTETREKSKONTO Selskapet har egen separat skattetrekkkonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall aksjer og aksjeeiere

Note

Ytelser til ledende personer

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

Ytelser til daglig leder

<u>Ytelser</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl. Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	-----------------------------------

Note

5

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:



Årsmøte 2022

Balderbo Borettslag

Digitalt årsmøte avholdes 14. juni - 17. juni 2022

Selskapsnummer: 4961





Velkommen til årsmøte i Balderbo 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.

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 14. juni kl. 09:00 og lukker 17. juni kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/4961>

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

Analoge stemmer (registreringsblankett)

Analoge stemmer (registreringsblankett) levres i postkassen til styreleder: Ole-Kristian Fossmann, Balders veg 17

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av møteinnkallingen
3. Valg av protokollvitner
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Valg av tillitsvalgte
7. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling
8. Valgkomité

Med vennlig hilsen,

Styret i Balderbo Borettslag



Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Styrets innstilling

Mette Grinden fra OBOS foreslås som møteleder

Forslag til vedtak

Mette Grinden

Sak 2

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 3

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Styrets innstilling

Ole-Kristian Fossmann og Ingrid Salen er foreslått som protokollvitner

Forslag til vedtak

Ole-Kristian Fossmann og Ingrid Salen er valgt.



Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

- 1. Årsrapport og regnskap.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 18 000,-.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 18 000,-.



Sak 6

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Marit Furulund
- Njål Paulsen

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Sarah Jayne Packer Fossmann
- Silje Andersen

Sak 7

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Vi skal velge delegater til OBOS sin generalforsamling. Delegatene og varadelegatene sitter i ett år.

Roller og kandidater

Valg av 1 delegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som delegat:

- Ole-Kristian Fossmann

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Marit Fuurlund

Sak 8

Valgkomitè

Roller og kandidater



Valg av 2 valgkomitè Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som valgkomitè:

- Ingrid Salen
- Unni Øien



ÅRSRAPPORT FOR 2021

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Ole-Kristian Fossmann	Balders Veg 17
Styremedlem	Marit Furulund	Balders Veg 7 A
Styremedlem	Njål Paulsen	Balders Veg 21
Varamedlem	Silje Andersen	Balders Veg 27
Varamedlem	Sarah Jayne Packer Fossmann	Balders Veg 17

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert

Ole-Kristian Fossmann Balders Veg 17

Varadelegert

Marit Furulund Balders Veg 7 A

Valgkomiteen

Unni Øien Balders Veg 23
Ingrid Salen Balders Veg 9 A

Styrets medlemmer består i dag av 2 menn og 1 kvinne.

Generelle opplysninger om Balderbo Borettslag

Borettslaget består av 18 andelsleiligheter.

Balderbo Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 991075321, og ligger i ELVERUM kommune med følgende adresse:

Baldervegen 1-29, 2409 Elv
Baldervegen 1-29, 2409 Elv

Gårds- og bruksnummer:
90 221 231

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.

Balderbo Borettslag har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS. Borettslagets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2021

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2022.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2021 er satt opp under denne forutsetning.

Inntekter

Driftsinntekter i 2021 var til sammen kr 1 598 663,-.

Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 851 464,-.

Resultat

Årets resultat på kr 1 540 621,- 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 1 011 055,- på IN-ordningen. Innbetalingen ble brukt til å nedbetale den enkeltes andel av borettslagets fellesgjeld.

Årsresultat etter korrigerings for IN-innbetalinger er kr 529 566,-.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2021 kr 342 885,- 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 40 000,-.

Kommunale avgifter i ELVERUM kommune

Det er budsjettet med kr 305 000,-.

Forsikring

Forsikringspremien for 2022 er budsjettet med kr 130 000,-. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Balderbo Borettslag.

Lån

Balderbo Borettslag har lån i OBOS Boligkreditt AS. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Forretningsførerhonorar

Det er budsjettet med kr 57 000,-.

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

Felleskostnader

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

Driften i 2022 forutsetter verken nye låneopptak eller økning av felleskostnadene.

Nåværende felleskostnader vil ifølge budsjettet øke borettslagets disponible midler.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Balderbo Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Balderbo 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

Vedlegg 1

Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap

10 av 25

Årsrapport og regnskap.pdf



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, 30. april 2022

PricewaterhouseCoopers AS

Vegard H. Løvlien

Statsautorisert revisor



BALDERBO BORETTSLAG ORG.NR. 991 075 321, KUNDENR. 4961

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.	339 022	404 664	339 022	342 885
B. ENDRING I DISP. MIDLER:				
Årets resultat (se res.regnskapet)	1 540 621	1 674 223	741 900	645 400
Fradrag for avdrag på langs. lån 16	-525 703	-560 957	-556 000	-527 000
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen 15	-1 011 055	-1 178 907	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER	3 863	-65 641	185 900	118 400
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	342 885	339 022	524 922	461 285

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	349 918	347 708
Kortsiktig gjeld	-7 033	-8 686
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	342 885	339 022



BALDERBO BORETTSLAG ORG.NR. 991 075 321, KUNDENR. 4961

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
DRIFTSINNTEKTER:					
Kapitalkostnader		743 615	872 264	855 048	725 268
Innkrevde felleskostnader	2	855 048	855 048	794 952	854 732
SUM DRIFTSINNTEKTER		1 598 663	1 727 312	1 650 000	1 580 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-2 538	-1 818	-3 000	-3 000
Styrehonorar	4	-18 000	-18 000	-18 000	-18 000
Revisjonshonorar	5	-4 900	-4 800	-5 500	-6 000
Forretningsførerhonorar		-55 730	-54 370	-57 000	-57 000
Konsulenthonorar	6	-10 567	-11 970	-10 000	-12 000
Kontingenter		-3 600	-3 600	-3 600	-3 600
Drift og vedlikehold	7	-195 471	-321 779	-55 000	-40 000
Forsikringer		-123 886	-103 243	-109 000	-130 000
Kommunale avgifter	8	-288 458	-262 386	-277 000	-305 000
TV-anlegg/bredbånd		-76 222	-70 102	-74 000	-81 000
Andre driftskostnader	9	-72 091	-69 682	-64 000	-80 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-851 464	-921 749	-676 100	-735 600
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		747 199	805 563	973 900	844 400
Innbetalt andel fellesgjeld		1 011 055	1 178 907	0	0
DRIFTSRESULTAT		1 758 254	1 984 470	973 900	844 400
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	279	1 060	0	0
Finanskostnader	11	-217 912	-311 307	-232 000	-199 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-217 633	-310 247	-232 000	-199 000
ÅRSRESULTAT		1 540 621	1 674 223	741 900	645 400
Overføringer:					
Til annen egenkapital		1 540 621	1 674 223		



BALDERBO BORETTSLAG
ORG.NR. 991 075 321, KUNDENR. 4961

BALANSE

	Note	2021	2020
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	12	29 459 000	29 459 000
Tomt		1 843 000	1 843 000
Aksjer og andeler	13	9 000	9 000
SUM ANLEGGSMIDLER		31 311 000	31 311 000
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		19 866	18 246
Andre kortsiktige fordringer	14	2 565	0
Driftskonto OBOS-banken		198 412	200 667
Sparekonto OBOS-banken		129 075	128 796
SUM OMLØPSMIDLER		349 918	347 708
SUM EIENDELER		31 660 918	31 658 708



EGENKAPITAL OG GJELD

EGENKAPITAL

Innskutt egenkapital 18 * 5000		90 000	90 000
Annen egenkapital	15	10 795 894	9 255 273
SUM EGENKAPITAL		10 885 894	9 345 273

GJELD

LANGSIKTIG GJELD

Pante- og gjeldsbrevlån	16	11 377 391	12 914 149
Borettsinnskudd	17	9 390 600	9 390 600
SUM LANGSIKTIG GJELD		20 767 991	22 304 749

KORTSIKTIG GJELD

Leverandørgjeld		5 818	0
Påløpte renter		1 215	1 305
Annen kortsiktig gjeld		0	7 381
SUM KORTSIKTIG GJELD		7 033	8 686

SUM EGENKAPITAL OG GJELD		31 660 918	31 658 708
---------------------------------	--	-------------------	-------------------

Pantstillelse	18	31 302 000	31 302 000
Garantiansvar		0	0

Elverum, 21. april 2022
Styret i Balderbo Borettslag

Ole-Kristian Fossmann/s/

Marit Furulund/s/ Njål Paulsen/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.

SKATTETREKKSkonto

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**

Felleskostnader	855 048
Kapitalkostnader på IN-lån	739 067
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	4 548
Overført til kapitalkostnader	-743 615
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	855 048

NOTE: 3**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-2 538
SUM PERSONALKOSTNADER	-2 538

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 18 000.

NOTE: 5**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 4 900.

NOTE: 6**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-10 567
SUM KONSULENTHONORAR	-10 567

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-190 442
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-4 871
Drift/vedlikehold brannsikring	-158
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-195 471

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

NOTE: 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-130 026
Vann- og avløpsavgift	-83 982
Feieavgift	-11 340
Renovasjonsavgift	-63 110
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-288 458

**NOTE: 9****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-213
Lyspærer og sikringer	-2 895
Vaktmestertjenester	-16 427
Snørydding	-22 201
Gressklipping	-26 335
Trykksaker	-1 381
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-300
Andre kontorkostnader	-50
Porto	-224
Bank- og kortgebyr	-2 065
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-72 091

NOTE: 10**FINANSINTEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS-banken	279
SUM FINANSINTEKTER	279

NOTE: 11**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-217 912
SUM FINANSKOSTNADER	-217 912

NOTE: 12**BYGNINGER**

Kostpris/Bokf.verdi 2009.	29 459 000
SUM BYGNINGER	29 459 000

Tomten ble kjøpt i 2009

Gnr.90/bnr.221 M. flere

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

NOTE: 13**AKSJER OG ANDELER**

Selskapet eier andeler i Vaktmesterservice Innlandet SA.. Denne investeringen er regnskapsført etter kostmetoden, dvs. at de er bokført til opprinnelig kjøpspris.

Antall andeler: 18. Pålydende: 500,- Balanseført verdi: 9 000,-.

Den samlede andelskapital i Vaktmesterservice Innlandet SA er på kr 891 000,-.

NOTE: 14**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Avregningskonto IN	2 565
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	2 565

**NOTE: 15****ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	5 562 206
Egenkapital fra IN tidligere	5 892 616
Egenkapital fra IN 2021	1 011 055
Reduksjon EK fra IN	-1 669 983
SUM ANNEN EGENKAPITAL	10 795 894

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: 16**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS Boligkreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 1,95 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig, 2010	-21 911 400
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	3 104 635
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	525 703
Nedbetalt tidligere, IN	5 892 616
Nedbetalt i år, IN	1 011 055
SUM PANT- OG GJELDSBREVLÅN	-11 377 391

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

NOTE: 17**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 2009	-9 390 600
SUM BORETTSINNSKUDD	-9 390 600

**NOTE: 18****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	9 390 600
Pantelån	11 377 391
Bregnede IN-forpliktelser	5 233 688
	<hr/>
	26 001 679

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

Bygninger	29 459 000
Tomt	1 843 000
TOTALT	<hr/>
	31 302 000



Annem informasjon om borettslaget

Vibbo

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

Retningslinjer for styrearbeid

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

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING(35704) med polisenummer 560542. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

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

Brannsikringsutstyr

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

HMS – Helse, miljø og sikkerhet

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

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



Individuell nedbetaling av fellesgjeld

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

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

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

Garantert betaling av felleskostnader

Borettslaget har avtale med OBOS Factoring AS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring AS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader.

Utleie av egen bolig (bruksoverlating)

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

Forkjøpsrett

Forkjøpsretten er en viktig medlemsfordel i OBOS. For hver enkelt bolig blir det ved salg fastsatt en egen frist for å melde bruk av forkjøpsretten (meldefrist). Medlemmer som vil benytte forkjøpsrett, kan melde seg direkte via OBOS annonsen på www.obos.no. Ved spørsmål om forkjøpsretten kan du henvende deg til OBOS på telefon 22865500.

Energimerking

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



REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2022

Det ordinære årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 14.06.22 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 17.06.22

Selskapsnummer: 4961 **Selskapsnavn:** Balderbo Borettslag

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

<p>Sak 1 Valg av møteleder</p> <p>Mette Grinden</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 2 Godkjenning av møteinnkallingen</p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 3 Valg av protokollvitner</p> <p>Ole-Kristian Fossmann og Ingrid Salen er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____ *Fortsetter på neste side*



Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

- For
 Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til 18 000,-.

- For
 Mot

Sak 6 Valg av tillitsvalgte

Styremedlem (2 skal velges)

- Marit Furulund
 Njål Paulsen

Varamedlem (2 skal velges)

- Sarah Jayne Packer Fossmann
 Silje Andersen

Sak 7 Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Delegat (1 skal velges)

- Ole-Kristian Fossmann

Varadelegat (1 skal velges)

- Marit Fuurlund

Sak 8 Valgkomitè

Valgkomitè (2 skal velges)

- Ingrid Salen
 Unni Øien

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.