



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 991 356 134  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: LABRÅTEN BORETTSLAG  
Forretningsadresse: c/o OBOS Østfold  
Storgata 5  
1607 FREDRIKSTAD

### 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: Carina Helgesen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 01.06.2022

### 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, 29.08.2023



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		650 988	497 064
<b>Sum inntekter</b>		<b>650 988</b>	<b>497 064</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		9 698	9 128
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		2 899	2 900
Annen driftskostnad		184 506	200 082
<b>Sum kostnader</b>		<b>197 103</b>	<b>212 110</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>453 885</b>	<b>284 954</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		4 097	4 438
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>4 097</b>	<b>4 438</b>
Annen finanskostnad		117 924	142 294
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>117 924</b>	<b>142 294</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-113 827</b>	<b>-137 856</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>340 058</b>	<b>147 098</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>340 058</b>	<b>147 098</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>340 058</b>	<b>147 098</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>340 058</b>	<b>147 098</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		340 058	147 098
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>340 058</b>	<b>147 098</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		10 075 000	10 075 000
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		1	2 900
Sum varige driftsmidler		10 075 001	10 077 900
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		10 075 001	10 077 900
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Sum fordringer		0	0
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		578 374	463 612
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		578 374	463 612
Sum omløpsmidler		578 374	463 612
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>10 653 375</b>	<b>10 541 512</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		25 000	25 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>25 000</b>	<b>25 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		805 255	465 197
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>805 255</b>	<b>465 197</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>830 255</b>	<b>490 197</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		5 817 013	6 045 000
Øvrig langsiktig gjeld		4 005 000	4 005 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>9 822 013</b>	<b>10 050 000</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>9 822 013</b>	<b>10 050 000</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		685	654
Annen kortsiktig gjeld		422	661
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>1 107</b>	<b>1 315</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>9 823 120</b>	<b>10 051 315</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>10 653 375</b>	<b>10 541 512</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 423121

**Enheten**

Organisasjonsnummer: 991 356 134  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: LABRÅTEN BORETTSLAG  
Forretningsadresse: c/o OBOS Østfold  
Storgata 5  
1607 FREDRIKSTAD

**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: Carina Helgesen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 01.06.2022

**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, 14.06.2022



Organisasjonsnr: 991 356 134  
LABRÅTEN BORETTSLAG

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		650 988	497 064
<b>Sum inntekter</b>		<b>650 988</b>	<b>497 064</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		9 698	9 128
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		2 899	2 900
Annen driftskostnad		184 506	200 082
<b>Sum kostnader</b>		<b>197 103</b>	<b>212 110</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>453 885</b>	<b>284 954</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		4 097	4 438
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>4 097</b>	<b>4 438</b>
Annen finanskostnad		117 924	142 294
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>117 924</b>	<b>142 294</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-113 827</b>	<b>-137 856</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>340 058</b>	<b>147 098</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>340 058</b>	<b>147 098</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>340 058</b>	<b>147 098</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>340 058</b>	<b>147 098</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		340 058	147 098
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>340 058</b>	<b>147 098</b>



Organisasjonsnr: 991 356 134  
LABRÅTEN BORETTSLAG

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		10 075 000	10 075 000
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende	1	1	2 900
Sum varige driftsmidler		10 075 001	10 077 900
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		10 075 001	10 077 900
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Sum fordringer		0	0
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		578 374	463 612
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		578 374	463 612
Sum omløpsmidler		578 374	463 612
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>10 653 375</b>	<b>10 541 512</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		25 000	25 000
Sum innskutt egenkapital		25 000	25 000



<b>Opptjent egenkapital</b>		
Annen egenkapital	805 255	465 197
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>805 255</b>	<b>465 197</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>830 255</b>	<b>490 197</b>
<b>Gjeld</b>		
<b>Langsiktig gjeld</b>		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	5 817 013	6 045 000
Øvrig langsiktig gjeld	4 005 000	4 005 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>9 822 013</b>	<b>10 050 000</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>9 822 013</b>	<b>10 050 000</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	685	654
Annen kortsiktig gjeld	422	661
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>1 107</b>	<b>1 315</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>9 823 120</b>	<b>10 051 315</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>10 653 375</b>	<b>10 541 512</b>



Organisasjonsnr: 991 356 134  
LABRÅTEN 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>
----------------	-------------	-----------------------------------

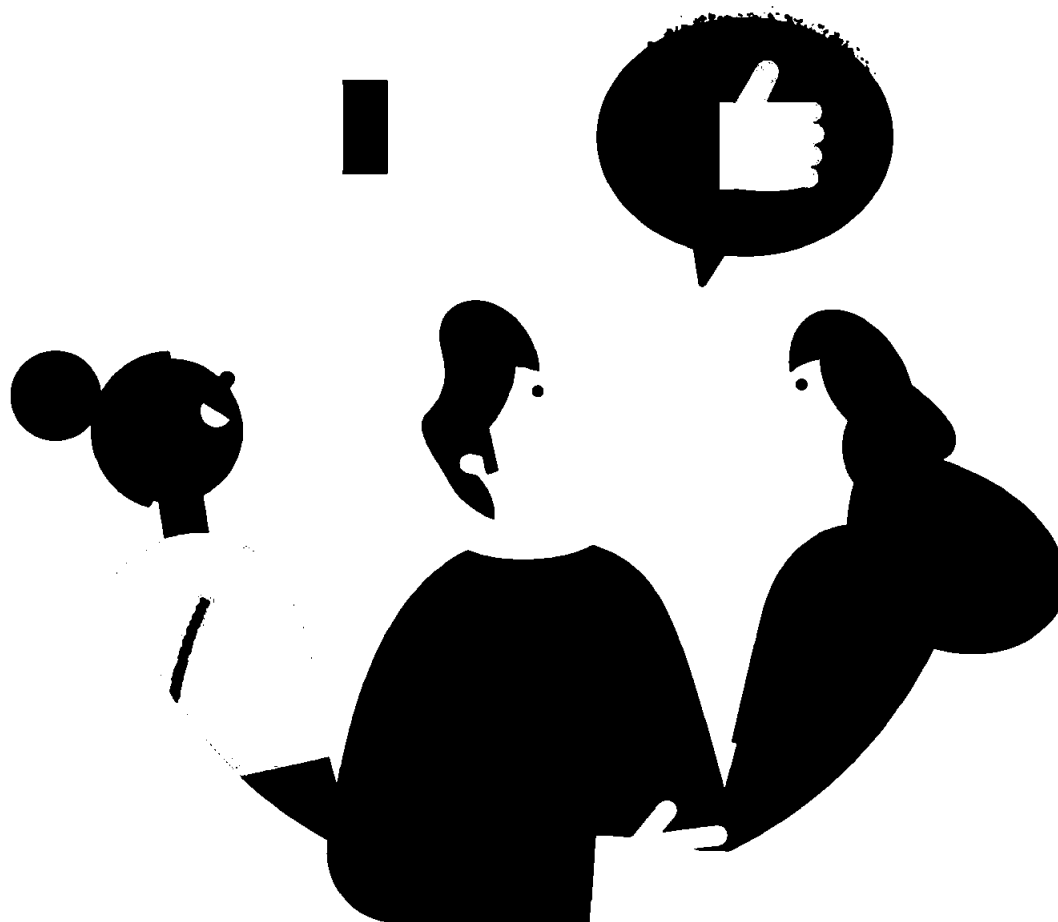
**Note**

5

**Antall årsverk i regnskapsåret**

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:





## Generalforsamling 2022

3640 Labråten Borettslag







## Til andelseierne i Labråten Borettslag

**Velkommen til generalforsamling, onsdag 1. juni 2022 kl. 18.00 i Gunhilds vei 3.**

Innkallingen inneholder borettslagets årsrapport og regnskap for 2021. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for borettslaget ved å delta på generalforsamlingen. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Labråten Borettslag det kommende året.

Hvem kan delta på generalforsamlingen?

- Alle andelseiere har rett til å være med i generalforsamlingen med forslags-, tale- og stemmerett.
- Det er kun én stemme pr. andel.
- Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand har rett til å være til stede og til å uttale seg.
- Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.
- En andelseier kan ta med en rådgiver til generalforsamlingen. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom generalforsamlingen tillater det.
- En andelseier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

**Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.**



## Innkalling til generalforsamling

---

**Ordinær generalforsamling i Labråten Borettslag  
avholdes onsdag 1. juni 2022 kl. 18.00 i Gunhildsvei 3.**

---

Til behandling foreligger:

**1. KONSTITUERING**

- A) Valg av møteleder
- B) Godkjenning av de stemmeberettigede
- C) Valg av en til å føre protokoll og minst en andelseier som protokollvitne
- D) Godkjenning av møteinnkallingen

**2. ÅRSRAPPORT OG REGNSKAP FOR 2021**

- A) Årsrapport og regnskap for 2021
- B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

**3. GODTGJØRELSER**

- A) Styret

**4. INGEN INNKOMNE FORSLAG**

**5. VALG AV TILLITSVALGTE**

- A) Valg av 1 styremedlem for 2 år
- B) Valg av 1 varamedlem for 1 år

Fredrikstad, 27.04.2022  
Styret i Labråten Borettslag

Bjørn Mørch /s/      Daniela Andersen /s/      Cato Dybhavn Flage /s/

Protokollen blir gjort tilgjengelig på [Vibbo.no](http://Vibbo.no)



## ÅRSRAPPORT FOR 2021

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Bjørn Mørch (2021-2023)	Gydasvei 17C
Styremedlem	Daniela Andersen (2020-2022)	Gunhilds Vei 3 B
Styremedlem	Cato Dybhavn Flage (2021-2023)	Gunhildsvei 3B

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

### Generelle opplysninger om Labråten Borettslag

Borettslaget består av 5 andelsleiligheter.

Labråten Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 991356134, og ligger i FREDRIKSTAD kommune med følgende adresse:

- Gunhilds Vei 3A-B
- Gydas Vei 17B-D

Gårds- og bruksnummer :  
212        89

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.

Labråten 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 PWC Østfold.



## 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 650.988,- i tråd med budsjett,.

### **Kostnader**

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 197.103,-.

Dette er lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak lavere kostnader knyttet til drift- og vedlikehold enn budsjettet.

### **Resultat**

Årets resultat på kr 340.058,- 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 577.267,- og viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2022".

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 36.000,- til ordinært vedlikehold.

### Kommunale avgifter

Det er budsjettetert med en økning på 3 % i kommunale avgifter og uendret eiendomsskatt.

### Forsikring

Forsikringspremien for 2021 er budsjettetert med en økning på 7,5 %.

### Lån

Labråten Borettslag har lån i Obos Boligkreditt.

Lånet har rentesats nominell 2,15 % og opprinnelig løpetid 25 år

Lånet har vært avdragsfritt frem til januar 2021.

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

### Forretningsførerhonorar

Det er budsjettetert med en økning på 3 %.

### Felleskostnader

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

Driften i 2022 forutsetter en økning av felleskostnadene knyttet til lån på 17 % fra 01.01.2022.

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

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Labråten Borettslag

## *Uavhengig revisors beretning*

---

### *Konklusjon*

Vi har revidert Labråten Borettslags årsregnskap 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 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.

---

PricewaterhouseCoopers AS, Kalnesveien 5, 1712 Grålum

T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, [www.pwc.no](http://www.pwc.no)

Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



Uavhengig revisors beretning - Labråten Borettslag

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>.

Sarpsborg, 28. april 2022  
**PricewaterhouseCoopers AS**

*Linda K. Arvesen*

Linda K. Arvesen  
Statsautorisert revisor



## LABRÅTEN BORETTSLAG ORG.NR. 991 356 134, KUNDENR. 3640

### 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
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>	<b>462 297</b>	<b>312 299</b>	<b>462 297</b>	<b>577 267</b>
<b>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</b>				
Årets resultat (se res.regnskapet)	340 058	147 098	306 800	290 700
Tilbakeføring av avskrivning 13	2 899	2 900	2 900	2 900
Fradrag for avdrag på langs. lån 14	-227 987	0	-228 000	-228 000
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>	<b>114 970</b>	<b>149 998</b>	<b>81 700</b>	<b>65 600</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>	<b>577 267</b>	<b>462 297</b>	<b>543 997</b>	<b>642 867</b>
<b>SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:</b>				
Omløpsmidler	578 374	463 612		
Kortsiktig gjeld	-1 107	-1 315		
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>	<b>577 267</b>	<b>462 297</b>		



**LABRÅTEN BORETTSLAG**  
**ORG.NR. 991 356 134, KUNDENR. 3640**

**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
<b>DRIFTSINTEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	650 988	497 064	651 000	710 000
<b>SUM DRIFTSINTEKTER</b>		<b>650 988</b>	<b>497 064</b>	<b>651 000</b>	<b>710 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	3	-1 198	-1 128	-1 200	-1 300
Styrehonorar	4	-8 500	-8 000	-8 500	-9 000
Avskrivninger	13	-2 899	-2 900	-2 900	-2 900
Revisjonshonorar	5	-3 375	-3 375	-3 500	-3 600
Forretningsførerhonorar		-32 820	-31 865	-33 000	-34 000
Konsulenthonorar	6	-2 575	-1 563	-7 000	-7 000
Drift og vedlikehold	7	-3 399	-34 063	-36 000	-36 000
Forsikringer		-37 189	-29 289	-31 000	-40 000
Kommunale avgifter	8	-74 943	-72 507	-72 800	-79 000
Energi/fyring		-3 416	-3 370	-5 000	-5 000
TV-anlegg/bredbånd		-20 224	-18 224	-19 000	-21 000
Andre driftskostnader	9	-6 565	-5 827	-6 300	-7 500
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-197 103</b>	<b>-212 110</b>	<b>-226 200</b>	<b>-246 300</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>453 885</b>	<b>284 954</b>	<b>424 800</b>	<b>463 700</b>
<b>FINANSINTEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	10	4 097	4 438	0	0
Finanskostnader	11	-117 924	-142 294	-118 000	-173 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-113 827</b>	<b>-137 856</b>	<b>-118 000</b>	<b>-173 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>340 058</b>	<b>147 098</b>	<b>306 800</b>	<b>290 700</b>
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		340 058	147 098		



### BALANSE

	Note	2021	2020
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	12	9 075 000	9 075 000
Tomt		1 000 000	1 000 000
Andre varige driftsmidler	13	1	2 900
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>10 075 001</b>	<b>10 077 900</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Driftskonto OBOS-banken		443 247	328 777
Sparekonto OBOS-banken		135 127	134 835
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>578 374</b>	<b>463 612</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>10 653 375</b>	<b>10 541 512</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 5 * 5000		25 000	25 000
Opptjent egenkapital		805 255	465 197
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>830 255</b>	<b>490 197</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	14	5 817 013	6 045 000
Borettsinnskudd		4 005 000	4 005 000
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>9 822 013</b>	<b>10 050 000</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Påløpte renter		685	654
Annen kortsiktig gjeld	15	422	661
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>1 107</b>	<b>1 315</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>10 653 375</b>	<b>10 541 512</b>
Pantstillelse	16	10 075 000	10 075 000
Garantiansvar		0	0

Fredrikstad, 27.04.2022  
Styret i Labråten Borettslag

Bjørn Mørch /S/

Daniela Andersen /S/ Cato Dybhavn Flage /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.

**SKATTETREKSKONTO**

Selskapet har egen separat skattetrekkkonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

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

Renter	346 332
Felleskostnader	304 656
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>650 988</b>

**NOTE: 3****PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-1 198
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-1 198</b>

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

**NOTE: 4****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2020/2021, og er på kr 8 500.

**NOTE: 5****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 3 375.

**NOTE: 6****KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-2 575
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-2 575</b>

**NOTE: 7****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-3 050
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-349
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-3 399</b>

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

**NOTE: 8****KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-25 155
Kommunale avgifter	-49 789
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-74 943</b>

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

Trykksaker	-403
Andre kontorkostnader	-50
Porto	-88
Kontingenter	-3 906
Bank- og kortgebyr	-2 118
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-6 565</b>

**NOTE: 10****FINANSINNTEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS-banken	292
Kundeutbytte fra Gjensidige	3 805
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>4 097</b>

**NOTE: 11****FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-117 924
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-117 924</b>

**NOTE: 12****BYGNINGER**

Kostpris/Bokf.verdi 2007.	9 075 000
<b>SUM BYGNINGER</b>	<b>9 075 000</b>

Tomten ble kjøpt i 2007.

Gnr.212/bnr.89

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

**NOTE: 13****VARIGE DRIFTSMIDLER**

Teknisk anlegg	
Kostpris	29 000
Avskrevet tidligere	-26 100
Avskrevet i år	-2 899
	1
<b>SUM VARIGE DRIFTSMIDLER</b>	<b>1</b>
<b>SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER</b>	<b>-2 899</b>

**NOTE: 14****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS Boligkreditt AS (tidl. OBOS01)	
Rentesatsen pr. 31.12.21 var 2,15 %. Løpetiden er 25 år.	
Opprinnelig 2017	-6 045 000
Nedbetalt tidligere	0
Nedbetalt i år	227 987
	-5 817 013
<b>SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN</b>	<b>-5 817 013</b>

**NOTE: 15****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Gebyrer	-140
Purregebyr	70
Påløpte kostnader	-352
<b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b>	<b>-422</b>



**NOTE: 16**

**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	4 005 000
Pantelån	5 817 013
<b>TOTALT</b>	<b>9 822 013</b>

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

Bygninger	9 075 000
Tomt	1 000 000
<b>TOTALT</b>	<b>10 075 000</b>



### **3. GODTGJØRELSER TIL STYRET – STYREHONORAR**

Generalforsamling skal vedta honorar til styret for perioden fra ordinær generalforsamling i 2021 frem til generalforsamling i 2022. Styrehonorar betales etterskuddsvis. Det er generalforsamling som avgjør størrelsen på styrehonoraret. I budsjettet er det satt av kr 9.000,- til styrehonorar for perioden, men dette beløpet er kun ment som et foreløpig forslag.

### **INGEN INNKOMNE FORSLAG**



**VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:**

**A. Som styreleder for [antall år] år foreslås:**

[Navn] [Adresse]

**B. Som styremedlemmer for 2 år foreslås:**

[Navn] [Adresse]

[Navn] [Adresse]

**Styremedlemmer som ikke er på valg:**

[Navn] [Adresse]

[Navn] [Adresse]

**C. Som varamedlemmer for 1 år foreslås:**

1. [Navn] [Adresse]

I valgkomiteen for Labråten Borettslag

**Annen informasjon om borettslaget****Vibbo**

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

**Retningslinjer for styrearbeid**

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

**Forsikring**

Borettslagets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 79269531. 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](mailto: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.

**Garantert betaling av felleskostnader**

Vårt borettslag er medlem i Skadeforsikringsselskapet Borettslagenes Sikringsordning AS for dekning av manglende innbetalinger 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..

**Energimerking**

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no) kan andelseieren utarbeide energiattest for sin bolig.

**Større vedlikehold og rehabilitering**

2018 - 2018	Utvendig maling av bygningsmassen	Utført av Malermestrene Østfold AS - kr. 280.000,-
2016 - 2016	Sikring av fjellveg	Byggmester T.O.Fjeld AS - kr. 18.000,- Jan Antonsen Entreprenør - kr. 15.000,- Totalt ca. 43.000,-





3640 Labråten Borettslag

## REGISTRERINGSBLANKETT FOR ÅRSMØTEDELTAKERE

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Leilighetsnummer:

De som ikke kan møte på årsmøtet kan møte ved fullmektig.  
Dersom du benytter deg av denne retten, må både ovenstående registreringsdel  
og nedenstående fullmakt fylles ut :

### FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn:

å møte på årsmøtet i

Boligselskapets navn:

Eierens underskrift og dato:

.....  
(Eierens underskrift)

.....  
(Dato)





**OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1

Postboks 6668, St. Olavs plass 0129 Oslo

Telefon: 02333

[www.obos.no](http://www.obos.no)

E-post: [oef@obos.no](mailto: oef@obos.no)

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