



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 921 311 915
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: ØVRE TOKSTAD BORETTSLAG
Forretningsadresse: OBOS BBL
Vangsvegen 143
2321 HAMAR

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: Sarfraz Arshad
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 19.04.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 30.08.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 546 298	2 672 198
Sum inntekter		1 546 298	2 672 198
Kostnader			
Lønnskostnad		59 165	39 935
Annen driftskostnad		1 092 805	667 887
Sum kostnader		1 151 970	707 822
Driftsresultat		394 328	1 964 376
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		219	731
Sum finansinntekter		219	731
Annen finanskostnad		545 827	660 394
Sum finanskostnader		545 827	660 394
Netto finans		-545 608	-659 663
Ordinært resultat før skattekostnad		-151 280	1 304 713
Ordinært resultat etter skattekostnad		-151 280	1 304 713
Årsresultat		-151 280	1 304 713
Totalresultat		-151 280	1 304 713
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-151 280	1 304 713
Sum overføringer og disponeringer		-151 280	1 304 713



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		69 470 000	69 470 000
Sum varige driftsmidler		69 470 000	69 470 000
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		69 470 000	69 470 000
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		34 454	19 927
Sum fordringer		34 454	19 927
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		771 633	828 416
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		771 633	828 416
Sum omløpsmidler		806 087	848 343
SUM EIENDELER		70 276 087	70 318 343

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		100 000	100 000
Sum innskutt egenkapital		100 000	100 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		10 991 201	11 142 481
Sum opptjent egenkapital		10 991 201	11 142 481
Sum egenkapital		11 091 201	11 242 481
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		31 199 000	31 199 000
Øvrig langsiktig gjeld		27 788 000	27 788 000
Sum annen langsiktig gjeld		58 987 000	58 987 000
Sum langsiktig gjeld		58 987 000	58 987 000
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		3 248	3 034
Leverandørgjeld		194 638	72 221
Annen kortsiktig gjeld			13 607
Sum kortsiktig gjeld		197 886	88 862
Sum gjeld		59 184 886	59 075 862
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		70 276 087	70 318 343



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 234844

Enheten

Organisasjonsnummer: 921 311 915
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: ØVRE TOKSTAD BORETTSLAG
Forretningsadresse: OBOS BBL
Vangsvegen 143
2321 HAMAR

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: Sarfraz Arshad
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 19.04.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021.

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 18.05.2022



Organisasjonsnr: 921 311 915
ØVRE TOKSTAD BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 546 298	2 672 198
Sum inntekter		1 546 298	2 672 198
Kostnader			
Lønnskostnad		59 165	39 935
Annen driftskostnad		1 092 805	667 887
Sum kostnader		1 151 970	707 822
Driftsresultat		394 328	1 964 376
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		219	731
Sum finansinntekter		219	731
Annen finanskostnad		545 827	660 394
Sum finanskostnader		545 827	660 394
Netto finans		-545 608	-659 663
Ordinært resultat før skattekostnad			
Ordinært resultat etter skattekostnad		-151 280	1 304 713
Årsresultat		-151 280	1 304 713
Totalresultat		-151 280	1 304 713
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-151 280	1 304 713
Sum overføringer og disponeringer		-151 280	1 304 713



Sum opptjent egenkapital	10 991 201	11 142 481
Sum egenkapital	11 091 201	11 242 481
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	31 199 000	31 199 000
Øvrig langsiktig gjeld	27 788 000	27 788 000
Sum annen langsiktig gjeld	58 987 000	58 987 000
Sum langsiktig gjeld	58 987 000	58 987 000
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	3 248	3 034
Leverandørgjeld	194 638	72 221
Annen kortsiktig gjeld		13 607
Sum kortsiktig gjeld	197 886	88 862
Sum gjeld	59 184 886	59 075 862
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	70 276 087	70 318 343



Organisasjonsnr: 921 311 915
ØVRE TOKSTAD 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

4249 Øvre Tokstad Borettslag





Til andelseierne i Øvre Tokstad Borettslag

Velkommen til generalforsamling, tirsdag 19. april 2022 kl. 18:30 på Ottestad Samfunnshus.

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 Øvre Tokstad 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 Øvre Tokstad Borettslag
avholdes tirsdag 19. april 2022 kl. 18:30 på Ottestad samfunnshus.

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
- B) Andre godtgjørelser

4. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av 1 styremedlem for 2 år
- B) Valg av 1 varamedlem for 1 år
- C) Valg av 1 delegert(e) med vara til OBOS' generalforsamling for 1 år
- D) Valg av valgkomité for 1 år

Hamar, 14.03.2022
Styret i Øvre Tokstad Borettslag

Torfinn Moen /s/ Eva Aase /s/ Grethe Velten Bekkevold /s/

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no



ÅRSRAPPORT FOR 2021

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Torfinn Moen	Claus Bendekes Veg 69
Styremedlem	Eva Aase	Claus Bendekes Veg 69
Styremedlem	Grethe Velten Bekkevold	Claus Bendekes Veg 69
Varamedlem	Helga Elise Åstrøm	Claus Bendekes Veg 69

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert		
Torfinn Moen		Claus Bendekes Veg 69
Varadelegert		
Grethe Velten Bekkevold		Claus Bendekes Veg 69

Valgkomiteen

Jan Magne Fossum	Claus Bendekes Veg 69
Anne Lise Floberghagen	Claus Bendekes Veg 69

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

Generelle opplysninger om Øvre Tokstad Borettslag

Borettslaget består av 20 andelsleiligheter.

Øvre Tokstad Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 921311915, og ligger i STANGE kommune med følgende adresse:

Gårds- og bruksnummer:

9 218

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.

Øvre Tokstad 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 Innlandet.



Gjennomførte tiltak for Øvre Tokstad borettslag 2021

Ottestad 14.03.22

- Planlegging og gjennomføring av dugnader; tujahekk er satt opp i bakkant ved skråning, det er plantet og vedlikeholdt planter og blomsterbed utenfor bygget og ved innkjøring, uteområde er ryddet og kostet. Dette er gjort i godt samarbeid med beboere på Øvre Tokstad. I tillegg er det også gjennomført felles dugnad med realsameiet hvor skråning både i og utenfor lekeplass ble ryddet for kratt.
- Det ble avklart og påbegynt arbeide med å legge til rette for el-billading. Noe arbeid gjenstår og noe skal avklares mtp kostnader, men kostnadene ligger så langt godt innenfor hva som var budsjettert til dette arbeidet.
- Gjennomføring av styremøter og arbeid i forbindelse med dette, dette jobbes med kontinuerlig.
- Det ble gjennomført medlemsmøte og julebord og det er fremmet forslag om å videreføre årlig sammenkomst/julebord basert på tilbakemeldingene fra dette.
- Det ble gjennomført dialogmøte med Obos lokalt/sentralt og det ble der besluttet å sette ned en gruppe med representant fra Obos for å ta tak i de utfordringene som er i borettslaget etter overtakelse. Dette gjenstår foreløpig til tross for etterlysning til Obos gjeldende dette. Arbeidet med dette pågår kontinuerlig.
- Gjennomgang av budsjett og årsregnskap. På bakgrunn av økte omkostninger gjeldende energi og fyring, forsikringer og kommunale avgifter foreslås det å øke felleskostnadene for å sikre forsvarlig drift. Nåværende felleskostnader reduserer driftsgrunnlaget, noe som ikke oppleves forsvarlig mtp de omstendigheter som råder. Mer informasjon om dette kommer.
- Det ble i 2021 søkt om midler fra Obos om støtte for å utbedre uteområde med pergola. Det ble innvilget 20 000,- i prosjektmidler til dette med klausul om at det skal dekke inntil 50% av utgiftene til dette prosjektet. Dette blir utbetalt etter at prosjektet er ferdigstilt jamfør søknad og på bakgrunn av innsendt dokumentasjon. Styret er igang med å utarbeide forslag som fremstilles for borettslaget.



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 1 546 298,-.

Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 1 151 970,-.

Dette er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak økte kommunale avgifter og energipriser.

Resultat

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd på kr 151 280 og foreslås dekket ved overføring fra egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN)

I løpet av 2021 ble det ikke innbetalt på IN-ordningen.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2021 kr 608 201 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 211 000,- til ordinært vedlikehold.

Kommunale avgifter i STANGE kommune

Det er budsjettet med kr 217 000,-.

Forsikring

Forsikringspremien for 2022 er budsjettet med kr 30 000,-. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Øvre Tokstad Borettslag.

Lån

Øvre Tokstad Borettslag har lån i OBOS-Banken.

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

Forretningsførerhonorar

Forretningsførerhonoraret er budsjettet med kr 50 000,-.

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 redusere borettslagets disponible midler, men styret mener det er forsvarlig i 2022.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Øvre Tokstad Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Øvre Tokstad 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 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.

*PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap*



Uavhengig revisors beretning - Øvre Tokstad 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>.

Oslo, 17. Mars 2022
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor



ØVRE TOKSTAD BORETTSLAG ORG.NR. 921 311 915, KUNDENR. 4249

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.		759 481	454 767	759 481	608 201
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		-151 280	1 304 713	103 000	-36 000
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen	15	0	-1 000 000	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		-151 280	304 713	103 000	-36 000
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		608 201	759 481	862 481	572 201
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:					
Omløpsmidler		806 087	848 343		
Kortsiktig gjeld		-197 886	-88 862		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		608 201	759 481		



ØVRE TOKSTAD BORETTSLAG ORG.NR. 921 311 915, KUNDENR. 4249

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
DRIFTSINNEKTER:					
Kapitalkostnader		545 642	659 482	555 288	514 344
Innkrevde felleskostnader	2	1 000 656	1 000 656	1 000 712	1 000 656
Andre inntekter		0	12 060	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		1 546 298	1 672 198	1 556 000	1 515 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-9 165	-4 935	-5 000	-7 000
Styrehonorar	4	-50 000	-35 000	-35 000	-50 000
Revisjonshonorar	5	-5 045	-4 813	-5 000	-6 000
Andre honorarer		-15 000	0	0	0
Forretningsførerhonorar		-48 735	-47 545	-49 000	-50 000
Konsulenthonorar	6	-7 726	-8 190	-15 000	-10 000
Kontingenter		-4 000	-4 000	-4 000	-4 000
Drift og vedlikehold	7	-268 651	-182 788	-241 000	-211 000
Forsikringer		-28 790	-26 179	-30 000	-30 000
Kommunale avgifter	8	-365 176	-150 209	-288 000	-217 000
Andre anlegg	9	-84 000	-70 000	-84 000	-144 000
Energi/fyring		-130 936	-37 472	-50 000	-55 000
TV-anlegg/bredbånd		-47 760	-47 760	-60 000	-50 000
Andre driftskostnader	10	-86 987	-88 931	-124 000	-124 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 151 970	-707 822	-990 000	-958 000
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		394 328	964 376	566 000	557 000
Innbetalt andel fellesgjeld		0	1 000 000	0	0
DRIFTSRESULTAT		394 328	1 964 376	566 000	657 000
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	219	731	0	0
Finanskostnader	12	-545 827	-660 394	-463 000	-593 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-545 608	-659 663	-463 000	-593 000
ÅRSRESULTAT		-151 280	1 304 713	103 000	-36 000
Overføringer:					
Til annen egenkapital		0	1 304 713		
Fra annen egenkapital		-151 280	0		



ØVRE TOKSTAD BORETTSLAG
ORG.NR. 921 311 915, KUNDENR. 4249

BALANSE

	Note	2021	2020
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	63 270 000	63 270 000
Tomt		6 200 000	6 200 000
SUM ANLEGGSMIDLER		69 470 000	69 470 000
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		18 811	17 438
Andre kortsiktige fordringer	14	15 643	2 489
Driftskonto OBOS-banken		670 124	727 126
Sparekonto OBOS-banken		101 509	101 290
SUM OMLØPSMIDLER		806 087	848 343
SUM EIENDELER		70 276 087	70 318 343

**EGENKAPITAL OG GJELD****EGENKAPITAL**

Innskutt egenkapital 20 * 5000		100 000	100 000
Annen egenkapital	15	10 991 201	11 142 481
SUM EGENKAPITAL		11 091 201	11 242 481

GJELD**LANGSIKTIG GJELD**

Pante- og gjeldsbrevlån	16	31 199 000	31 199 000
Borettsinnskudd	17	27 788 000	27 788 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		58 987 000	58 987 000

KORTSIKTIG GJELD

Leverandørgjeld		194 638	72 221
Påløpte renter		3 248	3 034
Annen kortsiktig gjeld		0	13 607
SUM KORTSIKTIG GJELD		197 886	88 862

SUM EGENKAPITAL OG GJELD		70 276 087	70 318 343
---------------------------------	--	-------------------	-------------------

Pantstillelse	18	69 470 000	69 470 000
Garantiansvar		0	0

Hamar, 14.03.2022
Styret i Øvre Tokstad Borettslag

Torfinn Moen /s/ Eva Aase /s/ Grethe Velten Bekkevold /s/

**NOTE: 1****REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

SKATTETREKSKONTO

Selskapet har egen separat 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	976 656
Carport	24 000
Kapitalkostnader på IN-lån	535 056
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	10 586
Overført til kapitalkostnader	-545 642
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 000 656

NOTE: 3**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-9 165
SUM PERSONALKOSTNADER	-9 165

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 50 000.

NOTE: 5**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 5 045.

NOTE: 6**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-7 726
SUM KONSULENTHONORAR	-7 726

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold VVS	-6 875
Drift/vedlikehold elektro	-118 750
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-58 610
Drift/vedlikehold heisanlegg	-16 643
Drift/vedlikehold brannsikring	-25 867
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-38 202
Kostnader dugnader	-3 703
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-268 651

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

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

Eiendomsskatt	-82 052
Vann- og avløpsavgift	-283 124
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-365 176

NOTE: 9**ANDRE ANLEGG****KOSTNADER ANDRE ANLEGG**

Felleskostander s 4288	-84 000
SUM KOSTNADER ANDRE ANLEGG	-84 000

SUM ANDRE ANLEGG**-84 000****NOTE: 10****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-2 500
Verktøy og redskaper	-3 021
Vaktmestertjenester	-18 658
Renhold ved firmaer	-33 586
Snørydding	-15 291
Kontor- og datarekvisita	-1 648
Andre kontorkostnader	-1 421
Porto	-273
Bank- og kortgebyr	-2 076
Velferdskostnader	-8 513
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-86 987

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS-banken	219
SUM FINANSINNTEKTER	219

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-545 642
Renter på leverandørgjeld	-185
SUM FINANSKOSTNADER	-545 827

**NOTE: 13****BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 2018	63 270 000
SUM BYGNINGER	63 270 000

Tomten ble kjøpt i 2018.

Gnr.9/bnr.218

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

NOTE: 14**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Avregningskonto IN- lån	15 643
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	15 643

NOTE: 15**ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	508 201
Egenkapital fra IN tidligere år	10 483 000
Egenkapital fra IN 2021	0
Reduksjon EK fra IN	0
SUM ANNEN EGENKAPITAL	10 991 201

Egenkapital fra IN er spesifisert for å vise at opparbeidelsen av deler av egenkapitalen skyldes at andelseiere ekstraordinært har nedbetalt på sin andel av fellesgjelden.

Linjen "Reduksjon EK fra IN" er beregnet ut fra at egenkapitalen fra IN skal reduseres i samme takt som pantelånet nedbetales.

**NOTE: 16****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 1,90 %. Løpetiden er 40 år.

Opprinnelig 2018	-41 682 000
Nedbetalt tidligere	10 483 000
Nedbetalt i år	0
	-31 199 000
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-31 199 000

AVDRAGSFRIHET PÅ LÅN

Selskapet har 1 lån med avdragsfrihet. I tabellen nedenfor er det estimert både hva lånekostnadene for den enkelte andel vil øke med pr. måned når selskapet begynner å betale avdrag, og fra hvilket tidspunkt avdragene begynner å løpe. Estimateret forutsetter at avdrags- og rentebetingelsene pr. 31.12 beholdes uendret. Da fremtidige endringer i lånebetingelsene vil kunne medføre endringer i den informasjon som fremkommer av tabellen, må man utvise forsiktighet med å bruke beregningene som grunnlag for økonomisk planlegging eller investeringer.

Det understrekes at felleskostnadene i et borettslag ikke nødvendigvis vil øke fra det tidspunkt avdragene begynner å løpe. Det er borettslagets styre som bestemmer om felleskostnadene skal økes og fra hvilket tidspunkt. Dersom avdragsfriheten gjelder lån hvor det er inngått avtale om mulighet for individuell nedbetaling, vil de månedlige felleskostnadene økes med det beløp som er angitt i tabellen under.

Leilighetsnr	OBOS-banken Potensiell endring i felleskostnader fra 01/01-2024	Første avdrag er 30/01-2024
2005		700
4004		1 500
4003		2 100
1001		2 850
2001		2 950
1002, 1003, 1004		3 050
2004		3 200
3001		3 250
3004		3 400
1005, 3002, 3003		3 600
4002		3 800
3005		4 350
4005		4 800

NOTE: 17**BORETTSINNSKUDD**

Borettsinnskudd	-27 788 000
SUM BORETTSINNSKUDD	-27 788 000

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

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	27 788 000
Pantelån	31 199 000
Beregnete IN-forpliktelser	10 483 000
TOTALT	69 470 000

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

Bygninger	63 270 000
Tomt	6 200 000
TOTALT	69 470 000



VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

A. Som styremedlemmer for 2 år foreslås:

Grethe Velten Bekkevold Claus Bendekes Veg 69

Unni Haug Claus Bendekes Veg 69

Styremedlemmer som ikke er på valg:

Torfinn Moen Claus Bendekes Veg 69

Eva Aase Claus Bendekes Veg 69

B. Som varamedlemmer for 1 år foreslås:

1. Morten Aasvestad Claus Bendekes Veg 69

C. Som valgkomité foreslås:

Anne Lise Floberghagen Claus Bendekes Veg 69

I valgkomiteen for Øvre Tokstad Borettslag

Anne Lise Floberghagen og Jan Magne Fossum



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.

Vaktmester

Øvre Tokstad Borettslag har avtale om vaktmestertjeneste med Vaktmesterservice Innlandet AS som kan kontaktes på telefon 4000 7044.

Dersom ikke annet er avtalt med styret på forhånd, må den enkelte eier påregne å måtte betale for tjenesten selv.

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 6811111. 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 slokkeutstyr 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.



4249 Øvre Tokstad 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

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.