



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 995 349 817  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: ZEROM BORETTSLAG  
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS  
Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

### 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: Ana Mervin  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 27.03.2023

### Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022

*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, 04.06.2024



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		1 960 176	1 913 178
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 960 176</b>	<b>1 913 178</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		22 820	22 820
Annen driftskostnad		722 855	884 416
<b>Sum kostnader</b>		<b>745 675</b>	<b>907 236</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>1 214 501</b>	<b>1 005 942</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		3 410	1 827
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>3 410</b>	<b>1 827</b>
Annen finanskostnad		217 576	153 865
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>217 576</b>	<b>153 865</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-214 166</b>	<b>-152 038</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>1 000 335</b>	<b>853 904</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>1 000 335</b>	<b>853 904</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>1 000 335</b>	<b>853 904</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>1 000 335</b>	<b>853 904</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		1 000 335	853 904
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>1 000 335</b>	<b>853 904</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<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		37 460 507	37 394 770
Sum varige driftsmidler		37 460 507	37 394 770
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		37 460 507	37 394 770
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer			35
Andre fordringer		750	804
Sum fordringer		750	839
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		677 483	646 268
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		677 483	646 268
Sum omløpsmidler		678 233	647 107
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>38 138 739</b>	<b>38 041 877</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		105 000	105 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>105 000</b>	<b>105 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		10 398 294	9 397 959
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>10 398 294</b>	<b>9 397 959</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>10 503 294</b>	<b>9 502 959</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		18 017 913	18 917 833
Øvrig langsiktig gjeld		9 497 750	9 497 750
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>27 515 663</b>	<b>28 415 583</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>27 515 663</b>	<b>28 415 583</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		95 424	90 617
Leverandørgjeld		304	231
Annen kortsiktig gjeld		24 054	32 487
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>119 782</b>	<b>123 335</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>27 635 445</b>	<b>28 538 918</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>38 138 739</b>	<b>38 041 877</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 393927

**Enheten**

Organisasjonsnummer: 995 349 817  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: ZEROM BORETTSLAG  
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS  
Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

**Regnskapsår**

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

**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: Ana Mervin  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 27.03.2023

**Grunnlag for avgivelse**

År 2022: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022.

*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, 22.05.2023



Organisasjonsnr: 995 349 817  
ZEROM BORETTSLAG

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		1 960 176	1 913 178
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 960 176</b>	<b>1 913 178</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		22 820	22 820
Annen driftskostnad		722 855	884 416
<b>Sum kostnader</b>		<b>745 675</b>	<b>907 236</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>1 214 501</b>	<b>1 005 942</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		3 410	1 827
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>3 410</b>	<b>1 827</b>
Annen finanskostnad		217 576	153 865
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>217 576</b>	<b>153 865</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-214 166</b>	<b>-152 038</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>1 000 335</b>	<b>853 904</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>1 000 335</b>	<b>853 904</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>1 000 335</b>	<b>853 904</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>1 000 335</b>	<b>853 904</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		1 000 335	853 904
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>1 000 335</b>	<b>853 904</b>



Organisasjonsnr: 995 349 817  
ZEROM BORETTSLAG

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<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			
Sum varige driftsmidler		37 460 507	37 394 770
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		37 460 507	37 394 770
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer			
Andre fordringer		750	804
Sum fordringer		750	839
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		677 483	646 268
Sum omløpsmidler		678 233	647 107
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>38 138 739</b>	<b>38 041 877</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		105 000	105 000
Sum innskutt egenkapital		105 000	105 000
<b>Opptjent egenkapital</b>			



Annen egenkapital	10 398 294	9 397 959
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>10 398 294</b>	<b>9 397 959</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>10 503 294</b>	<b>9 502 959</b>
<b>Gjeld</b>		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	18 017 913	18 917 833
Øvrig langsiktig gjeld	9 497 750	9 497 750
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>27 515 663</b>	<b>28 415 583</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>27 515 663</b>	<b>28 415 583</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	95 424	90 617
Leverandørgjeld	304	231
Annen kortsiktig gjeld	24 054	32 487
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>119 782</b>	<b>123 335</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>27 635 445</b>	<b>28 538 918</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>38 138 739</b>	<b>38 041 877</b>



Organisasjonsnr: 995 349 817  
ZEROM BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

**Note**

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

**Note**

Antall årsverk i regnskapsåret  
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

**Konsernregnskap**

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

**Fordringer**

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet                      Årets                      Fjorårets

Pantstillelse                      Beløp

Beholdning av egne aksjer                      Antall                      Pålydende                      Andel av aksjek.

**Note**

**Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer**

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

**Opplysninger om:**

**Medlemmer av:**

**Mer om lån og sikkerhetsstillelse**



# Årsmøte 2023

Zerom Borettslag

27. mars 2023

Selskapsnummer: 7003





## Velkommen til årsmøte i Zerom Borettslag

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

### Dato for årsmøtet:

27. mars 2023 kl. 18:00, Folkets Hus i Strømmen, møterom: "Møteplassen".

### Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

### Saker til behandling

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

Med vennlig hilsen,

**Styret i Zerom Borettslag**



Sak 1

## Konstituering

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

### Forslag til vedtak

Godkjent.

Sak 2

## Årsrapport og årsregnskap

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

### Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

### Vedlegg

1. 7003 Zerom Borettslag - Årsrapport.pdf

Sak 3

## Fastsettelse av honorarer

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 20 000.



## **Forslag til vedtak**

Styrets godtgjørelse settes til kr 20 000.

Sak 4

## **Valg av tillitsvalgte**

### **Innstilling**

Fredrik Sørensen har meldt interesse for et verv i styret. Dette bestemmes på generalforsamlingen.

### **Roller og kandidater**

**Valg av 1 styreleder** Velges for 2 år

Kandidater velges i møtet

**Valg av 1 varamedlem** Velges for 1 år

Kandidater velges i møtet



## ÅRSRAPPORT FOR 2022

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Bjørn Lehne	Strømsveien 49
Styremedlem	Basharat Ahmad	Strømsveien 49
Styremedlem	Bjørn Øivind Evensen	Strømsveien 49
Varamedlem	Stian Alexander Skandsen	Strømsveien 49

### 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.

### Generelle opplysninger om Zerom Borettslag

Borettslaget består av 21 andelsleiligheter.

Zerom Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 995349817, og ligger i LILLESTRØM kommune

Gårds- og bruksnummer:

77 1340

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.

Zerom Borettslag har ingen ansatte.

### Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Tor-Sigve Bjørndal.

Borettslagets revisor er BDO AS.



## Styrets arbeid i Zerom Borettslag

### Punkt 1: Styremøter

Styret har avholdt 1 styremøter siden generalforsamlingen i 2022, da dette styret ble valgt.

Møtet har handlet om økonomiske spørsmål vedr. regnskapet og budsjett. Informasjon om styrets arbeid i Zerom Boligsameie og 10års vedlikeholdsplan for blokka.

### Punkt 2: Representant på møter hos sameie.

Styreleder har vært på 3 styremøter til Zerom Boligsameie.

### Punkt 3: Salg av boenheter i borettslaget.

Styret har gitt godkjenning til 3 nye beboere og ikke avvist noen.

Styret vil behandle slike saker fortløpende.

Styret har ikke godkjent noen nye boliger for utleie.

### Punkt 4: Oppfølginger av HMS.

Styret forholder seg til boligsameiets regler, da vi er underlagt dem i driften av gården.

Strømmen, 15/2-2023

Bjørn Lehne



## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2022

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 2023.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2022 er satt opp under denne forutsetning.

### Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

### Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.



## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2023. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

### Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året. Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2023, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2022.

### Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 6,8 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Zerom Borettslag.

### Lån

Zerom Borettslag har lån i OBOS banken. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

### 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 2023.

Budsjettet er basert på 4 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2023.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS  
Munkedamsveien 45  
Postboks 1704 Vika  
0121 Oslo

## Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Zerom Borettslag

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Zerom Borettslag.

#### Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2022
- Resultatregnskap for 2022
- Oppstilling over endring av disponible midler
- 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 2022, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

### Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

### Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med 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 i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av 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.

### Annen informasjon

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av Årsrapport. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke annen informasjon.

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

Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

### Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder 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





# PENNEO

The signatures in this document are legally binding. The document is signed using Penneo™ secure digital signature. The identity of the signers has been recorded, and are listed below.

"By my signature I confirm all dates and content in this document."

## Johan Henrik L Orange

Partner

Serial number: 9578-5995-4-129841

IP: 188.95.xxx.xxx

2023-03-09 14:18:48 UTC



Penneo document key: SQZYMF-EMANG-MYS34-F7PXI-QIUB7-3X65I

This document is digitally signed using Penneo.com. The digital signature data within the document is secured and validated by the computed hash value of the original document. The document is locked and timestamped with a certificate from a trusted third party. All cryptographic evidence is embedded within this PDF, for future validation if necessary.

Vedlegg 1

### How to verify the originality of this document

This document is protected by an Adobe CDS certificate. When you open the

document in Adobe Reader, you should see, that the document is certified by **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. This guarantees that the contents of the document have not been changed.

You can verify the cryptographic evidence within this document using the Penneo validator, which can be found at <https://penneo.com/validator>

11 av 21

7003 Zerom Bolevislag - Årsrapport.pdf



## 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 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>	<b>523 772</b>	<b>495 461</b>	<b>523 772</b>	<b>558 451</b>
<b>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</b>				
Årets resultat (se res.regnskapet)	1 000 335	853 904	1 138 680	864 680
Fradrag for avdrag på langs. lån 14	-899 920	-937 233	-949 000	-865 000
Økning egenkapital i fellesanlegg	-65 737	111 640	0	0
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>	<b>34 678</b>	<b>28 311</b>	<b>189 680</b>	<b>-320</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>	<b>558 451</b>	<b>523 772</b>	<b>713 452</b>	<b>558 131</b>
<b>SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:</b>				
Omløpsmidler	678 233	647 107		
Kortsiktig gjeld	-119 782	-123 335		
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>	<b>558 451</b>	<b>523 772</b>		



## RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
<b>DRIFTSINNTEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	1 960 176	1 913 178	1 960 000	1 991 000
<b>SUM DRIFTSINNTEKTER</b>		<b>1 960 176</b>	<b>1 913 178</b>	<b>1 960 000</b>	<b>1 991 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	3	-2 820	-2 820	-2 820	-2 820
Styrehonorar	4	-20 000	-20 000	-20 000	-20 000
Revisjonshonorar	5	-6 288	-8 494	-8 000	-8 000
Forretningsførerhonorar		-64 635	-62 813	-66 000	-68 000
Konsulenthonorar	6	-4 831	-5 829	-6 000	-6 000
Kommunale avgifter	8	-20 696	161	-23 000	-23 000
Kostnader sameie		-622 900	-800 888	-688 000	-688 000
Andre driftskostnader	9	-3 505	-6 554	-7 500	-7 500
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-745 675</b>	<b>-907 236</b>	<b>-821 320</b>	<b>-823 320</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>1 214 501</b>	<b>1 005 942</b>	<b>1 138 680</b>	<b>1 167 680</b>
<b>FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	10	3 410	1 827	0	0
Finanskostnader	11	-217 576	-153 865	0	-303 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-214 166</b>	<b>-152 038</b>	<b>0</b>	<b>-303 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>1 000 335</b>	<b>853 904</b>	<b>1 138 680</b>	<b>864 680</b>
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		1 000 335	853 904		



## BALANSE

	Note	2022	2021
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	12	25 990 825	25 990 825
Tomt		11 138 925	11 138 925
Andel egenkapital i fellesanlegg	17	330 757	265 020
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>37 460 507</b>	<b>37 394 770</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser på felleskostnader		0	54
Kundefordringer		0	35
Andre kortsiktige fordringer	13	750	750
Driftskonto OBOS-banken		440 205	410 960
Sparekonto OBOS-banken		237 278	235 308
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>678 233</b>	<b>647 107</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>38 138 739</b>	<b>38 041 877</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 21 * 5000		105 000	105 000
Opptjent egenkapital		10 398 294	9 397 959
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>10 503 294</b>	<b>9 502 959</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	14	18 017 913	18 917 833
Borettsinnskudd	15	9 497 750	9 497 750
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>27 515 663</b>	<b>28 415 583</b>

**KORTSIKTIG GJELD**

Forskuddsbetalte felleskostnader	24 054	32 487
Leverandørgjeld	304	231
Påløpte renter	26 559	11 584
Påløpte avdrag	68 865	79 033
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>	<b>119 782</b>	<b>123 335</b>

**SUM EGENKAPITAL OG GJELD** **38 138 739** **38 041 877**

Pantstillelse	16	37 129 750	37 129 750
Garantiansvar	17	26 326	20 268

Lillestrøm, 08.03.2023  
Styret i Zerom Borettslag

Bjørn Lehne /s/

Basharat Ahmad /s/

Bjørn Øivind Evensen /s/

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

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskaps-skikk 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.

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

Avdrag/renter	1 106 760
Felleskostnader	765 756
Kabel-tv	76 860
Garasje	10 800
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>1 960 176</b>

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

Arbeidsgiveravgift	-2 820
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-2 820</b>

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 2021/2022, og er på kr 20 000.

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 6 288.

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

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-4 831
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-4 831</b>

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

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

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

Eiendomsskatt	-20 696
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-20 696</b>

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

Andre fremmede tjenester	-344
Trykksaker	-272
Porto	-200
Bank- og kortgebyr	-2 689
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-3 505</b>

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

Renter av driftskonto i OBOS-banken	803
Renter av sparekonto i OBOS-banken	1 970
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	68
Andre renteinntekter	569
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>3 410</b>

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

Renter og gebyr på lån i Husbanken	-217 576
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-217 576</b>

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

Kostpris/Bokf.verdi 2010	25 990 825
<b>SUM BYGNINGER</b>	<b>25 990 825</b>

Tomten ble kjøpt i 2010.

Gnr.77/bnr.1340

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

**NOTE: 13****ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Garasjebrikker	750
<b>SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>	<b>750</b>

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

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 1,73 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2010	-27 632 000
Nedbetalt tidligere	8 714 167
Nedbetalt i år	899 920
	<b>-18 017 913</b>
<b>SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN</b>	<b>-18 017 913</b>

**NOTE: 15****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 2010 **-9 497 750**

**SUM BORETTSINNSKUDD -9 497 750**

**NOTE: 16****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	9 497 750
Pantelån	18 017 913
Påløpte avdrag	68 865
<b>TOTALT</b>	<b>27 584 528</b>

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2022 følgende bokførte verdi:

Bygninger	25 990 825
Tomt	11 138 925
<b>TOTALT</b>	<b>37 129 750</b>

**NOTE: 17****GARANTIANSVAR/ANDEL ANLEGGSMIDLER/LANGSIKTIG GJELD I FELLESANLEGG**

Selskapet eier 1101 / 9199 deler av Zerom Sameie

Selskapet har prorataansvar for den samlede gjeld i selskapet og garantiansvar referer seg til den samlede gjeld i selskapet og utgjør 26 326 kr

Selskapets andel i selskapet vises som anleggsmidler under posten "andel egenkapital i fellesanlegg"

Selskapets andel av driftskostnader og årsresultat i selskapet er inntatt i resultatregnskapet under posten "kostnader sameie"

Til orientering vedlegges sameiets regnskap



## Annen informasjon om borettslaget

### Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING(35704) med polisenummer 586398. 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.



## Deltagelse på årsmøte 2023

Årsmøtet avholdes 27.03.23

**Selskapsnummer:** 7003 **Selskapsnavn:** Zerom Borettslag

BRUK BLOKKBOKSTAVER

**Leilighetsnummer:** \_\_\_\_\_ **Navn på eier(e):** \_\_\_\_\_

**Signatur:** \_\_\_\_\_

## Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

**Fullmektigens navn:** \_\_\_\_\_

**Leilighetsnummer:** \_\_\_\_\_ **Navn på eier(e):** \_\_\_\_\_



OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS

Hammersborg torg 1  
Postboks 6668, St. Olavs plass  
0129 Oslo  
Telefon: 22 86 55 00  
[www.obos.no](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.