



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 955 972 929
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: ELGESETERGT 17 BORETTSLAG
Forretningsadresse: Elgeseter gate 17
7030 TRONDHEIM

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: Aud Kjønsvik
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 07.06.2022

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, 09.07.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		321 848	317 448
Sum inntekter		321 848	317 448
Kostnader			
Annen driftskostnad		305 986	287 851
Sum kostnader		305 986	287 851
Driftsresultat		15 862	29 597
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		5 809	5 929
Sum finansinntekter		5 809	5 929
Annen finanskostnad		1 035	2 793
Sum finanskostnader		1 035	2 793
Netto finans		4 774	3 136
Ordinært resultat før skattekostnad		20 636	32 733
Ordinært resultat etter skattekostnad		20 636	32 733
Årsresultat		20 636	32 733
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		20 636	32 733
Sum overføringer og disponeringer		20 636	32 733



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		2 619 257	2 619 257
Sum varige driftsmidler		2 619 257	2 619 257
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		2 619 257	2 619 257
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		19 900	15 888
Sum fordringer		19 900	15 888
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		134 141	161 653
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		134 141	161 653
Sum omløpsmidler		154 041	177 541
SUM EIENDELER		2 773 298	2 796 798

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		1 000	1 000
Sum innskutt egenkapital		1 000	1 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		1 106 576	1 085 940
Sum opptjent egenkapital		1 106 576	1 085 940
Sum egenkapital		1 107 576	1 086 940
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		94 950	137 150
Øvrig langsiktig gjeld		1 542 000	1 542 000
Sum annen langsiktig gjeld		1 636 950	1 679 150
Sum langsiktig gjeld		1 636 950	1 679 150
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		174	290
Leverandørgjeld		28 597	30 418
Sum kortsiktig gjeld		28 771	30 708
Sum gjeld		1 665 721	1 709 858
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 773 297	2 796 798



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 537008

Enheten

Organisasjonsnummer: 955 972 929
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: ELGESETERGT 17 BORETTSLAG
Forretningsadresse: Elgeseter gate 17
7030 TRONDHEIM

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: Aud Kjønsvik
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 07.06.2022

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 04.07.2022



Organisasjonsnr: 955 972 929
ELGESETERGT 17 BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		321 848	317 448
Sum inntekter		321 848	317 448
Kostnader			
Annen driftskostnad		305 986	287 851
Sum kostnader		305 986	287 851
Driftsresultat		15 862	29 597
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		5 809	5 929
Sum finansinntekter		5 809	5 929
Annen finanskostnad		1 035	2 793
Sum finanskostnader		1 035	2 793
Netto finans		4 774	3 136
Ordinært resultat før skattekostnad		20 636	32 733
Ordinært resultat etter skattekostnad		20 636	32 733
Årsresultat		20 636	32 733
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		20 636	32 733
Sum overføringer og disponeringer		20 636	32 733



Organisasjonsnr: 955 972 929
ELGESETERGT 17 BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom			
Sum varige driftsmidler		2 619 257	2 619 257
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		2 619 257	2 619 257
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		19 900	15 888
Sum fordringer		19 900	15 888
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		134 141	161 653
Sum omløpsmidler		154 041	177 541
SUM EIENDELER		2 773 298	2 796 798
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		1 000	1 000
Sum innskutt egenkapital		1 000	1 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		1 106 576	1 085 940



Sum opptjent egenkapital	1 106 576	1 085 940
Sum egenkapital	1 107 576	1 086 940
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	94 950	137 150
Øvrig langsiktig gjeld	1 542 000	1 542 000
Sum annen langsiktig gjeld	1 636 950	1 679 150
Sum langsiktig gjeld	1 636 950	1 679 150
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	174	290
Leverandørgjeld	28 597	30 418
Sum kortsiktig gjeld	28 771	30 708
Sum gjeld	1 665 721	1 709 858
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	2 773 297	2 796 798



Organisasjonsnr: 955 972 929
ELGESETERGT 17 BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Regnskapsprinsipper

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

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall aksjer og aksjeeiere

Note

Ytelser til ledende personer

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

Ytelser til daglig leder

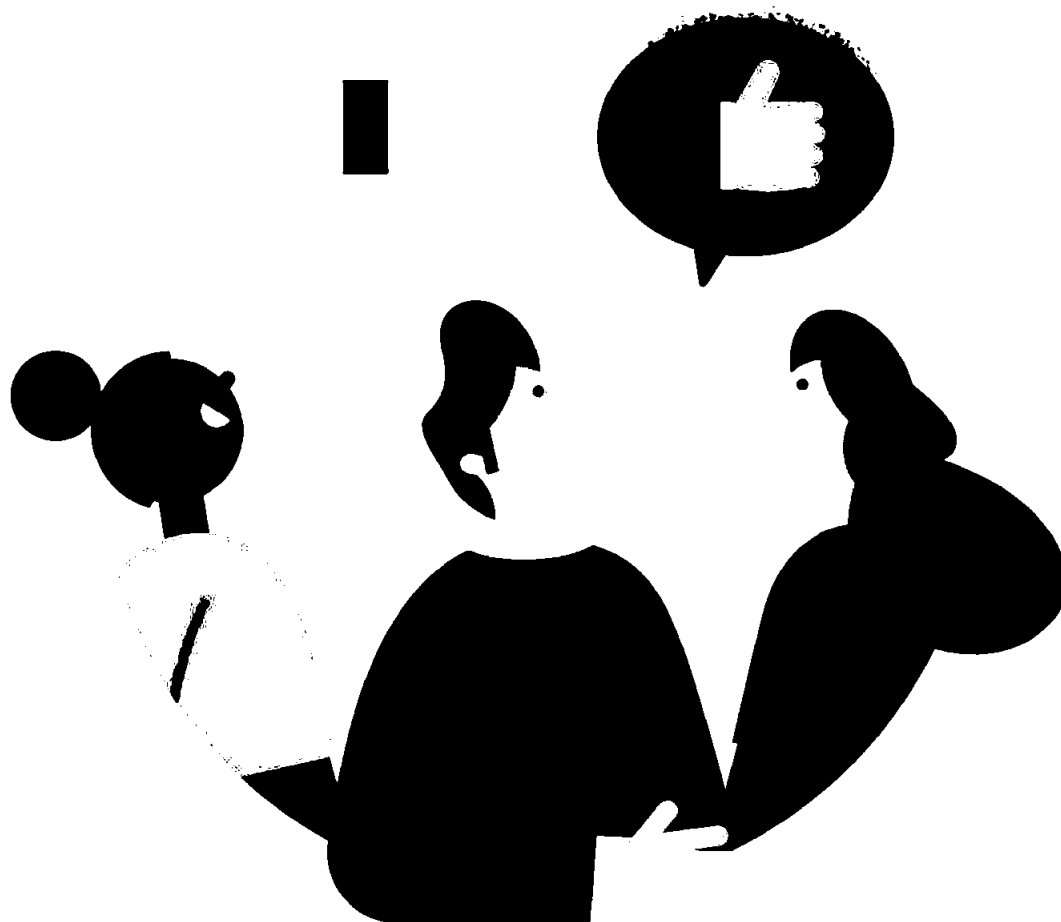
<u>Ytelser</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl. Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	-----------------------------------

Note

5

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:



Årsmøte 2022

9230 Elgesetergt 17 Borettslag



BESKYTTET



Til andelseierne i Elgesetergt 17 Borettslag

Velkommen til generalforsamling, tirsdag 7. juni 2022 kl. 18:00 i Leilighet H0301 (Jens Bjørnar Eilertsen).

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 Elgesetergt 17 Borettslag det kommende året.

Merk at man kan også delta via Teams. Kontakt Per Ståle Hjelset for å få tilsendt en invitasjon. E-post: psh@online.no

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. Blanketten bakerst er kun nødvendig dersom man ønsker å benytte fullmakt.

BESKYTTET



Innkalling til generalforsamling

Ordi

nær generalforsamling i Elgesetergt 17 Borettslag
avholdes 7. juni 2022 kl. 18:00 i leilighet H0301.

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. INNKOMNE FORSLAG

- A) [Økning av felleskostnader]
- B) [Flere parkeringsplasser i bakgården]

4. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av styreleder for 2 år
- B) Valg av 1 styremedlem for 2 år (Per Ståle Hjelset er ikke på valg)
- C) Valg av 2 varamedlemmer for 1 år

5. ORDET FRITT

Trondheim, 30.05.2022
Styret i Elgesetergt 17 Borettslag

Ketil Balle Jens Bjørnar Eilertsen Per Ståle Hjelset

BESKYTTET



ÅRSRAPPORT FOR 2021

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Ketil Balle
Styremedlem	Jens Bjørnar Eilertsen
Styremedlem	Per Ståle Hjelset
Varamedlem	Torkel Bjarte-Larsson
Varamedlem	Erik Olav Slettom

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

Generelle opplysninger om Elgesetergt 17 Borettslag

Borettslaget består av 10 andelsleiligheter.

Elgesetergt 17 Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 955972929, og ligger i Trondheim kommune med følgende adresse:

Elgeseter Gate 17

Gårds- og bruksnummer:
405 66

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.

Elgesetergt 17 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 EIDE REVISJON AS.

BESKYTTET



Styrets arbeid/Hendelser i borettslaget

1. TV/Internett

Borettslaget inngikk en ny avtale med Telenor (Frihet M). Den har mer fleksibilitet og lar hver andelshaver velge mellom TV-kanaler og Internett hastighet. Det tok lang tid før Telenor var klare til å levere som avtalt, men BL fikk et dyrere alternativ for samme pris i mellomtiden. Den 12. mai i år fikk BL endelig levert i henhold til avtalen. Alle andelshavere minnes om at de må logge seg inn på Telenor sine sider og fordele poengene slike de ønsker.

2. EL-Kontroll

Det ble gjennomført en EL-kontroll av hele BL den 27. september. Det var noen feil og mangler, men de ble alle fikset og godkjent. Et problem som gjenstår er at det er en jordfeil i trafokretsen til kommunen/strømleverandøren. Dette har blitt rapportert inn, men gir fortsatt utslag ved enkelte målinger i noen av leilighetene.

3. Brannalarm

Det har vært noen tilfeller av falsk alarm på anlegget i forbindelse med matlaging. Samtlige andelshavere minnes om god luffing og eventuelt å stenge døren til kjøkkenet ved steking. Alle andelshavere og eventuelle andre beboere må lese instruksene til alarmsystemet, slik at de vet hva som skal gjøres ved alarm!

4. Vannskade og skader på piper

Det oppsto en skade på flere av pipene på taket under en storm den 23. november 2021. Det ble oppdaget vann i leilighet H0501, og saken ble rapportert inn til Gjensidige. Per Ståle fulgte opp, tok bilder av pipene via takvinduer samt tok bilder i kryploftet for å se på skadene. Takstmann vurderte også skadene, og det ble planlagt reparasjon så snart taket/pipen var inspisert og eventuelt fikset. Inspeksjon og fiksing av tak er meget vanskelig å gjennomføre midtvinters, og det ble antatt at vanninntrengningen skyldtes særskilte forhold under stormen. Fiksing av taket ble derfor planlagt gjennomført etter at snøen var borte.

I slutten av januar i år så ble det oppdaget ytterligere vanninntrengning i leilighet H0501, samt at det for første gang også ble oppdaget vann i leilighet H0502! Skaden ble rapportert til Gjensidige, som insisterte på å opprette ny sak. Det var åpenbart at skaden på taket var mer omfattende enn tidligere antatt, og forespørsel om anbud ble sendt til flere blikkenslagerfirma om å inspisere og fikse taket, samt kle inn all piper for å redusere risiko for framtidig skade. I forbindelse med at stillas måtte settes opp, så bestemte styret å få inn anbud på maling av listene på vinduene i samme omgang, da det er over 20 år siden sist det ble gjort.

Blikkenslagerservice var relativt raskt ute med svar, men det tok en måned før Mesterblikk sendte anbudet, som også var over 100.000kr dyrere. Det var kun et

BESKYTTET



malerfirma som var interessert i jobben av de 7 som ble kontaktet, og de vil ha 75.000 kr for jobben.

Styret gjennomførte et styremøte straks vi hadde to tilbud, og det ble avgjort at tilbudet fra Blikkenslagerservice skulle bli akseptert, samt tilbudet fra Rosenberg Malerteam for maling av de 46 vinduene. Anbudene ble godtatt medio mars.

Som man kan se så har arbeidet fortsatt ikke blitt gjennomført. Dette skyldes en utrolig lang saksbehandlingstid hos fylkeskommune og Vegvesenet. Stillaset må godkjennes av dem, da det skal sikres mot Elgesetergt, som er en bussvei. Det har nå gått flere måneder, men søknaden er fortsatt ikke ferdig behandlet! Det er dessverre ikke noe styret kan gjøre for å fortgang i saken, annet enn å forsette å purre på stillasfirmaet som igjen purrer på saksbehandlerne. Arbeidet vil settes i gang så snart godkjenningen er på plass.

5. **Fibergjennomføring**

Styret godtok at RealNett førte fiberkabler gjennom kjelleren i gården. Det er lagt opp slik at vi enkelt kan koble oss på dersom vi ønsker å bytte til Internettleverandør i framtiden. Dette hadde ingen kostnad for BL, og RealNett fikk gjort jobben på en ryddig måte.

6. **Andelovertakelse**

Leilighet H0502 har blitt solgt, med overtakelse 1. juli. Styret ønsker Joachim Vaage og Elise Karine Vaage velkommen til borettslaget! Styret ønsker også Martin Skogset lykke til med nytt bosted og takker for samarbeidet.

BESKYTTET



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 321 848,-. Avvik skyldes at det ble inngått ny avtale med kabel-tv/internettleverandør som medførte økning i felleskostnader fra 01.09.2022. Budsjettet ble ikke justert i forhold til dette.

Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 305 986,-.

Resultat

Årets resultat på kr 20 636,- fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til. Borettslagets reelle resultat fratrukket avdrag er – 21 564,-.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2021 kr 125 269,- 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, ut over skaden på taket/pipene.

BESKYTTET



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2022

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2022. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå.

Forsikring

Forsikringspremien for 2022 har økt med kr 5 542. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering.

Lån

Elgesetergt 17 Borettslag har lån i Husbanken og 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 2022.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2022.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

BESKYTTET



Revisjonsberetning 2021



UAVHENGIG REVISORS BERETNING
Til generalforsamlingen i Elgeseter gt 17 Borettslag

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Elgeseter gt 17 Borettslag sitt årsregnskap som viser et overskudd på kr 20 636. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2021, resultatregnskap, 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 rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2021 og av dets resultater 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.

Styrets ansvar for årsregnskapet

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

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

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.

Arbeidsforhold: 93A Telefon: 97 03 49 56 Foretaks nr.: 972 107 208 Statautorisert revisjonsvesenlig
7018 Trondheim E-post: hary@eide.revisjon.no Bankgno: 4200 41 27 481 Autorisert regnskapslovsutvikler
Medlem av Den norske Revisorforening

BESKYTTET



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 revisors oppgaver og plikter se : <https://revisorforeningen.no/om-revisjon/revisjonsberetning-revisors-oppgaver-og-plikter/>

TRONDHEIM, 24. mai 2022
Eide Revisjon AS

Harry Eide
Statsautorisert revisor

Medlemsnr: 955972929	Telefon: 97 03 19 56	Foretaks nr.: 972 107 208	Statsautorisert revisorforening
7018 Trondheim	E-post: hary@eidevisjon.no	Bakgrunn: 1200,11,27181	Autorisert regnskapsforening Medlem av Den norske Revisorforening

BESKYTTET



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 Regnskap Budsjett			Budsjett
	2021	2020	2021	
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.	146 833	156 300	146 833	125 269
<i>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</i>				
Årets resultat (se res.regnskapet)	20 636	32 733	23 000	3 800
Fradrag for avdrag på langs. lån 11	-42 200	-42 200	-42 000	-42 000
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER	-21 564	-9 467	-19 000	-38 200
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	125 269	146 833	127 833	87 069

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	154 040	177 541
Kortsiktig gjeld	-28 771	-30 708
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	125 269	146 833

BESKYTTET



ELGESETERGT 17 BORETTSLAG ORG.NR. 955 972 929

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	321 848	317 448	317 000	357 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		321 848	317 448	317 000	357 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Revisjonshonorar	3	-9 000	-8 750	-9 000	-9 000
Forretningsførerhonorar		-24 755	-24 415	-25 000	-25 000
Konsulenthonorar		0	0	-3 000	-2 000
Drift og vedlikehold	4	-25 376	-40 380	-27 000	-43 500
Forsikringer		-50 134	-44 616	-48 000	-52 500
Kommunale avgifter	5	-109 908	-92 800	-93 000	-110 000
Energi/fyring		-14 932	-11 562	-16 500	-16 500
TV-anlegg/bredbånd		-69 267	-61 351	-65 500	-79 200
Andre driftskostnader	6	-2 614	-3 978	-5 000	-5 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		-305 986	-287 851	-292 000	-343 200
DRIFTSRESULTAT		15 862	29 597	25 000	13 800
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	7	5 809	5 929	0	0
Finanskostnader	8	-1 035	-2 793	-2 000	-10 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		4 774	3 136	-2 000	-10 000
ÅRSRESULTAT		20 636	32 733	23 000	3 800
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		20 636	32 733		

BESKYTTET



ELGESETERGT 17 BORETTSLAG ORG.NR. 955 972 929 BALANSE

	Note	2021	2020
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	9	1 273 343	1 273 343
Tomt		25 000	25 000
Leiligheter/lokaler	10	1 320 914	1 320 914
SUM ANLEGGSMIDLER		2 619 257	2 619 257
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		19 900	15 888
Driftskonto OBOS-banken		127 824	155 349
Sparekonto OBOS-banken		6 317	6 304
SUM OMLØPSMIDLER		154 040	177 541
SUM EIENDELER		2 773 297	2 796 798
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 10 * 100		1 000	1 000
Opptjent egenkapital		1 106 576	1 085 940
SUM EGENKAPITAL		1 107 576	1 086 940
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	11	94 950	137 150
Borettsinnskudd	12	1 542 000	1 542 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		1 636 950	1 679 150
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		28 597	30 418
Påløpte renter		174	290
SUM KORTSIKTIG GJELD		28 771	30 708
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 773 297	2 796 798
Pantstillelse	13	2 709 000	2 709 000
Garantiansvar		0	0

Ketil Balle /s/

Jens Bjørnar Eilertsen /s/ Per Ståle Hjelset /s/

BESKYTTET

**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.

ANSATTE

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. Det har heller ikke vært utbetalt styrehonorar.

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	313 448
Garasje	4 800
Parkering	3 600
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	321 848

NOTE: 3**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 9 000.

NOTE: 4**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-2 152
Drift/vedlikehold elektro	-16 409
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-1 068
Drift/vedlikehold brannsikring	-5 748
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-25 376

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

BESKYTTET

**NOTE: 5****KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-64 468
Vann- og avløpsavgift	-28 679
Feieavgift	-602
Renovasjonsavgift	-16 159
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-109 908

NOTE: 6**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lyspærer og sikringer	-180
Andre kontorkostnader	-50
Porto	-117
Bank- og kortgebyr	-2 267
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-2 614

NOTE: 7**FINANSINNTEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS-banken	13
Kundeutbytte fra Gjensidige	5 796
SUM FINANSINNTEKTER	5 809

NOTE: 8**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Husbanken	-1 035
SUM FINANSKOSTNADER	-1 035

NOTE: 9**BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi bygninger	530 782
Avskrevet tidligere år	-153 007
Kostpris/bokført verdi rehabilitering	1 300 388
Avskrevet tidligere år	-404 820
SUM BYGNINGER	1 273 343

Tomten er kjøpt.

Gnr.405/bnr.66

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

NOTE: 10**LEILIGHETER**

Leiligheter 1998	1 320 914
SUM LEILIGHETER	1 320 914

BESKYTTET

**NOTE: 11****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN****HUSBANKEN**

Lånet er et serielån med fastrenteavtale frem til 01.04.2020.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 0,80 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 1998	-1 055	
	000	
Nedbetalt tidligere	917 850	
Nedbetalt i år	42 200	
		-94 950
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		-94 950

NOTE: 12**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig -1 542 000

SUM BORETTINNSKUDD -1 542 000

NOTE: 13**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	1 542 000
Pantelån	94 950
TOTALT	1 636 950

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

Bygninger	1 273 343
Tomt	25 000
TOTALT	1 298 343

BESKYTTET



SAK A – ØKNING AV FELLESUTGIFTER

Som kjent så har borettslaget et pågående prosjekt med å få fikset taket, samt få malt vinduskarmene mot bakgården. Total kostnad for prosjektet, inkludert egenandel for forsikring for de to leilighetene er i den forbindelse så har vi fått ett lån på 400.000 kr, noe som vil øke våre utgifter en god del. I tillegg så kan man se på budsjettet og regnskapet at kostnadene til kommunale avgifter, forsikring og TV/Internett øker en god del. Det er derfor nødvendig å øke felleskostnadene for å fortsatt ha en grei økonomi i borettslaget.

Regnskapsføreren har sagt at absolutt minimum økning må være 12% for å finansiere driften, men en større økning anbefales. Merk at med en 12% økning så vil avdragene på våre lån ikke dekkes inn, slik at likvide midler blir sterkt redusert.

Her er en liten oversikt over situasjonen (tallene er selvsagt estimater):

Budsjett	2022	2023	2024
Driftskostnader	-343 200	-356 928	-371 205
Finanskostnader	-10 000	-16 000	-16 000
Avdrag lån	-53 902	-58 186	-16 382
Sum utgifter	-407 102	-431 114	-403 587

Forutsetninger:

- Driftskostnadene øker med 4% hvert år. Tall fra 2022 er estimert av OBOS.
- Finanskostnader forutsetter at lånerenten for vårt nye lån øker fra 2,8% effektiv rente til 4% effektiv rente (grovt anslag).
- Avdraget går opp for 2023 da vi må betale for hele året for vårt nye lån. Det går ned i 2024 da vi vil ha betalt tilbake Husbanklånet som ble tatt opp i 1998 i forbindelse med oppussing og konstruksjon av leilighetene i 5. etasje.

Her er BL sine inntekter for et helt år ved ulike økninger av felleskostnaden. Det vil selvsagt ikke ha like stor innvirkning for inneværende år, da økningen først vil komme i august:

	Nåværende	12% økning	20% økning	25% økning	30% økning	35% økning
Felleskostnader	322 248	360 918	386 698	402 810	418 922	435 035
Parkering	8 400	8 400	8 400	8 400	8 400	8 400
Sum inntekter	330 648	369 318	395 098	411 210	427 322	443 435

Som dere ser, så må vi ha en relativt kraftig økning dersom vi ikke vil risikere å få problemer med vår likviditet. Vi kan klare oss med et lite underskudd (når vi inkluderer avdrag på lån) for 2022 og 2023 inntil vi får betalt ned Husbanklånet, men det er viss risiko for at vi tidvis vil ha for lite penger på konto til å betale regninger som har ulike forfall. Det er mye bedre å legge oss på et nivå hvor vi ikke risikerer å måtte ta opp dyr kassakreditt, og heller starte å få spart opp litt penger til fremtidig vedlikehold og uforutsette utgifter.

BESKYTTET



SAK B – UTREDNING AV ENDRING AV BAKGÅRDEN

Fra Kristian Henriksveen

Her kommer en sak fra min side som det er ønskelig at drøftes i styret og medbeboere. Vet ikke om det tidligere er tatt opp. Har vi noen gang sett på muligheten for at man gjør om bakgården slik at man får 10 dedikerte parkeringsplasser (en til hver enhet) og som kan følge med leiligheten?

Personlig er jeg i gården lite på sommeren og bruker bakgården sjelden til annet bruk en parkering av bil/sykkel. Det er godt mulig at andre gjør det, og ønsker å bevare den slik den er. Jeg har i dag parkering i bakgården som jeg er svært fornøyd med så ser på dette kun ut fra et økonomisk perspektiv.

Vi har i dag 6 plasser, og for meg ser det ikke ut som det er for mye endring som skal til for at man kunne fått til 10 stykker. Tror man kunne fått det til og fortsatt bevart det hyggelig der.

For å komme med et fiktivt regnestykket så vil jeg anta at det kan heve verdien på leilighetene på sikt med 200.000-400.000 mtp at det generelt blir mer kamp om sentrumsnære plasser. Om man regner at det ville kostet 200.000-300.000 kr å gjort det om ville det totalt sett vært en svært god investering for alle i blokken, og man vil da heve med verdien med totalt 3 millioner med en investering på 300.000. Videre kunne man regulert at det ikke var lov med utleie til folk utenfor blokken for å hindre økt trafikk i bakgården, og man må kunne fått til en løsning så Per Ståle kunne få parkert golfen også.

Dersom det er interesse for dette på årsmøtet så bør det foretas en skikkelig utredning av mulighetene, kostnadene og fordelene med et slikt prosjekt.

BESKYTTET



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

Nøkler

Nøkler kan bestilles hos styret/forretningsfører.

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 78405461. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

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

Brannsikringsutstyr

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

HMS – Helse, miljø og sikkerhet

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

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

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. Forespørsel om utleie sendes til styret.

Energimerking

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

BESKYTTET



9230 Elgesetergt 17 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)

BESKYTTET



**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1

Postboks 6668, St. Olavs plass 0129 Oslo

Telefon: 02333

www.obos.no

E-post: oef@obos.no

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

BESKYTTET