



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 912 111 024
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: HUSEBY SENIOR RESIDENS BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o Bori BBL
Bjørnsons gate 35
2003 LILLESTRØM

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: Else Mary Lindberg Krokan
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 21.04.2022

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, 05.08.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt	1,2,13	10 116 443	10 562 237
Sum inntekter		10 116 444	10 562 237
Kostnader			
Lønnskostnad	3,4	155 176	138 726
Annen driftskostnad	4,5,6,7 ,8,9	5 687 377	5 373 652
Sum kostnader		5 842 552	5 512 378
Driftsresultat		4 273 891	5 049 859
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		4 412	3 281
Sum finansinntekter		4 412	3 281
Annen rentekostnad		565 291	1 229 901
Sum finanskostnader		565 291	1 229 901
Netto finans		-560 879	-1 226 621
Ordinært resultat før skattekostnad		3 713 011	3 823 239
Ordinært resultat etter skattekostnad		3 713 011	3 823 239
Årsresultat		3 713 012	3 823 238
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital	12	3 713 012	3 823 238
Sum overføringer og disponeringer		3 713 012	3 823 238



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	10,15	252 170 000	252 170 000
Sum varige driftsmidler		252 170 000	252 170 000
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		268 203	259 873
Sum finansielle anleggsmidler		268 203	259 873
Sum anleggsmidler		252 438 203	252 429 873
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		10 394	80 108
Andre fordringer		732 716	587 290
Sum fordringer		743 110	667 398
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		385 928	851 217
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		385 928	851 217
Sum omløpsmidler		1 129 038	1 518 615
SUM EIENDELER		253 567 241	253 948 489
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital	11	365 000	365 000



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Sum innskutt egenkapital		365 000	365 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	12	10 913 386	7 200 374
Sum opptjent egenkapital		10 913 386	7 200 374
Sum egenkapital		11 278 386	7 565 374
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	13,15	67 940 107	72 188 282
Øvrig langsiktig gjeld	13,14, 15	173 426 676	173 711 003
Sum annen langsiktig gjeld		241 366 783	245 899 285
Sum langsiktig gjeld		241 366 784	245 899 285
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		920 724	483 481
Annen kortsiktig gjeld		1 347	348
Sum kortsiktig gjeld		922 072	483 830
Sum gjeld		242 288 855	246 383 115
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		253 567 241	253 948 489



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 350910

Enheten

Organisasjonsnummer: 912 111 024
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: HUSEBY SENIOR RESIDENS BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o Bori BBL
Bjørnsons gate 35
2003 LILLESTRØM

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: Else Mary Lindberg Krokan
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 21.04.2022

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, 09.06.2022



Organisasjonsnr: 912 111 024
HUSEBY SENIOR RESIDENS BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt	1, 2, 13	10 116 443	10 562 237
Sum inntekter		10 116 444	10 562 237
Kostnader			
Lønnskostnad	3, 4	155 176	138 726
Annen driftskostnad	4, 5, 6, 7, 8	5 687 377	5 373 652
Sum kostnader		5 842 552	5 512 378
Driftsresultat		4 273 891	5 049 859
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		4 412	3 281
Sum finansinntekter		4 412	3 281
Annen rentekostnad		565 291	1 229 901
Sum finanskostnader		565 291	1 229 901
Netto finans		-560 879	-1 226 621
Ordinært resultat før skattekostnad		3 713 011	3 823 239
Ordinært resultat etter skattekostnad		3 713 011	3 823 239
Årsresultat		3 713 012	3 823 238
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital	12	3 713 012	3 823 238
Sum overføringer og disponeringer		3 713 012	3 823 238



Organisasjonsnr: 912 111 024
HUSEBY SENIOR RESIDENS BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
--------------	------	------	------

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler Immaterielle eiendeler

Varige driftsmidler

Tomter, bygninger og annen fast eiendom	10,15	252 170 000	252 170 000
Sum varige driftsmidler		252 170 000	252 170 000

Finansielle anleggsmidler

Andre fordringer		268 203	259 873
Sum finansielle anleggsmidler		268 203	259 873

Sum anleggsmidler		252 438 203	252 429 873
--------------------------	--	--------------------	--------------------

Omløpsmidler

Varer

Fordringer

Kundefordringer		10 394	80 108
Andre fordringer		732 716	587 290
Sum fordringer		743 110	667 398

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter og lignende		385 928	851 217
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		385 928	851 217

Sum omløpsmidler		1 129 038	1 518 615
-------------------------	--	------------------	------------------

SUM EIENDELER		253 567 241	253 948 489
----------------------	--	--------------------	--------------------

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Selskapskapital	11	365 000	365 000
Sum innskutt egenkapital		365 000	365 000

Opptjent egenkapital

Annen egenkapital	12	10 913 386	7 200 374
Sum opptjent egenkapital		10 913 386	7 200 374

Sum egenkapital		11 278 386	7 565 374
------------------------	--	-------------------	------------------



Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	13,15	67 940 107	72 188 282
Øvrig langsiktig gjeld	13,14,15	173 426 676	173 711 003
Sum annen langsiktig gjeld		241 366 783	245 899 285
Sum langsiktig gjeld		241 366 784	245 899 285
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		920 724	483 481
Annen kortsiktig gjeld		1 347	348
Sum kortsiktig gjeld		922 072	483 830
Sum gjeld		242 288 855	246 383 115
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		253 567 241	253 948 489



Organisasjonsnr: 912 111 024
HUSEBY SENIOR RESIDENS BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note
3

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



Til generalforsamlingen i Huseby Senior Residens Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Huseby Senior Residens Borettslags årsregnskap som viser et overskudd på kr 3 713 012. Årsregnskapet 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 årsberetningen 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.

SLM Revisjon AS – MEDLEMMER AV DEN NORSKE REVISORFORENING OG PRIME GLOBAL – REVISORNUMMER 972 412 112

Postadresse: Postboks 273, 2001 Lillestrøm

Telefon: 63 89 77 00

E-post: firmapost@slm-revisjon.no

Besøksadresse: Stortorget, 28, Lillestrøm

Nettside: www.slm-revisjon.no



Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.

An Association of
Independent Accounting Firms



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>.

Lillestrøm, 5. mars 2022
SLM Revisjon AS

Anne Grethe Ruud Wirum
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

SLM Revisjon AS – MEDLEMMER AV DEN NORSKE REVISORFORENING OG PRIME GLOBAL – REVISORNUMMER 972 412 112

Postadresse: Postboks 273, 2001 Lillestrøm
Besøksadresse: Stortorget, 28, Lillestrøm

Telefon: 63 89 77 00

E-post: firmapost@slm-revisjon.no
Nettside: www.slm-revisjon.no



Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.



Elektronisk signatur

Signert av

WIRUM, ANNE GRETHE RUUD

Norwegian Buypass

Dato og tid

(UTC+01:00) Amsterdam, Berlin, Bern, Rome, Stockholm, Vienna

05.03.2022 11.48.48

Dette dokumentet er signert med elektronisk signatur. En elektronisk signatur er juridisk forpliktende på samme måte som en håndskrevet signatur på papir. Denne siden er lagt til dokumentet for å vise grunnleggende informasjon om signaturen(e), og på de foregående sidene kan du lese dokumentet som er signert. Vedlagt finnes også en PDF med signatordetaljer, og en XML-fil med innholdet i den elektroniske signaturen(e). Vedleggene kan brukes for å verifisere gyldigheten av dokumentets signatur ved behov.



Huseby Senior Residens Borettslag - Styrets årsberetning 2021

Tillitsvalgte

Styret har i perioden bestått av:

Styreleder, Else Mary Lindberg Krokan, Marta Korsets vei 1
Styremedlem, Olaug Pettersen, Husebytorget 2
Styremedlem, Turid Westin, Husebytorget 2
Styremedlem, Steinar Hynne, Husebytorget 2
Styremedlem, Per Egil Amble, Marta Korsets vei 2
Varamedlem, Einar Hauge, Husebytorget 2

Selskapsinformasjon

Huseby Senior Residens Borettslag har organisasjonsnummer 912 111 024

Borettslaget er organisert etter de bestemmelser som følger av Lov om borettslag og har til formål å drive eiendommen i samråd med og til beste for andelseierne.

Forretningsfører er BORI BBL.
Revisor er statsautorisert revisor SLM Revisjon AS, Lillestrøm.

Postadresse

Postboks 323, 2001 Lillestrøm

Fakturaadresse

Borettslaget ønsker å motta EHF. EHF-adressen er borettslagets organisasjonsnummer: 912111024.

Ved eventuell faktura i pdf-format sendes dette på e-post til faktura@bori.no

Eventuell papirfakturaer stiles slik:
Huseby Senior Residens Borettslag, 912111024.
Postboks 2719
7439 Trondheim

Selskapet, eiendommen og bygningene

Huseby Senior Residens Borettslag ble stiftet 14.06.2013

Borettslaget består av 73 andelsboliger, fordelt på 5 bygninger med adressene Marta Korset vei 1 - 4 og Husebytorget 2 - 8.

I tillegg eier borettslaget kontor, felles samlingslokale i Husebyjordet 4 og gjesteleilighet i Husebytorget 2.

Eiendommen har gnr 37, bnr 830 og gnr 37 bnr 832 i Lillestrøm kommune kommune.

Borettslaget er organisert etter bestemmelsene som følger av Lov om borettslag og bestemmelser i DES-klubben Lillestrøms vedtekter. Borettslaget har til formål å drive eiendommen i samråd med og til beste for andelseierne.

Helse, miljø og sikkerhet (HMS)

Borettslaget er underlagt internkontrollforskriften av 6.12.96. Forskriften pålegger borettslaget å planlegge, gjennomføre og dokumentere alle nødvendige tiltak i forbindelse med helse, miljø og sikkerhet å gjøre i borettslaget.



Den enkelte beboer er ansvarlig for egenkontroll av elektrisk anlegg og egenkontroll av utstyr for brannvarsling/brannslukning i boligen, og til å varsle styret dersom det oppdages potensielt farlige forhold utenfor boligen. Lovverket krever at hver bolig skal være utstyrt med røykvarsler og brann-sloknings-utstyr, enten pulverapparat eller brannslange. Dersom utstyret er defekt, meldes dette skriftlig til styret. Utstyret skal stå igjen i boligen ved flytting.

Styret ivaretar den øvrige internkontrollen, herunder brannvern, elektrisk fellesanlegg og tekniske anlegg. Serviceavtaler og kontroll av brannslukningsapparater og røykvarslere foreligger.

Det er utarbeidet et internkontrollsystem for borettslaget og en egen HMS person pr. i dag Einar Hauge har oppfølging og dokumentasjon av tiltak i borettslaget. Det gjennomføres jevnlig inspeksjon og vernerunder i bygningen(e) og på eiendommen.

Utgifter til Romerike Brann og Redningstjeneste har i 2021 kostet HSR kr. 38.500 for falske alarmer. Styret bestemte at fra 2022 skal beboerne selv betale for unødvendig brannutrykning. Det ble sendt ut skriv i alle postkasser om dette.

Styrets arbeid

Det er i 2021 avholdt 11 ordinære styremøter pluss 1 ekstra ordinært styremøte hvor 134 saker har vært behandlet. Flertallet av sakene er løpende saker som oppdateres/videreføres over flere møter gjennom året.

- Godkjenning av nye eiere. I 2021 er det solgt 7 leiligheter:
- Andel 44 Nina Vold Delet
- Andel 60 Torunn Skolsegg og Arve Engebretsen
- Andel 55 Gjertrud og Magnar Tombre
- Andel 24 Lillian Sæther
- Andel 04 Inger og Gunnar Bergedal
- Andel 38 Turid Østerhagen
- Andel 64 Solveig og Helge Bjåland.

Budsjettering

Vi har hatt store utgifter til fjernvarme Akershus energi og Hafslund strøm i 2021. Hadde budsjettert for kr. 900.000, men utgiftene ble kr. 1.564,280. Budsjet for 2022 er kr. 1.365.000. Kommunale avgifter for 2021 var budsjettert med kr. 883.300, men forventer stigning og er budsjettert med kr. 968.000 for 2022.

Regulering av felleskostnader

Fra 1. januar 2021 ble felleskostnadene økt med 10%

Løpende vedlikehold

Det ble i 2021 brukt kr. 464.602 på maling av MKV2 og 4. Disse husene er fremdeles ikke ferdig malt. Styret vil sammen med malemester Tore Svendsen vurdere hva som er nødvendig å male i 2022.

Forsikringskader

Hadde en stor vannlekasje.

Rettssaker

En svært alvorlig vannlekasje i kjelleren i MKV3, som blant annet inneholder teknisk rom for MKV1 og MKV3, har påført el-innstallasjonen/Tavlerom skade da vann kommer gjennom



tak. Eiendomsgruppen vil fraskrive seg utgbedringsansvar for denne lekasje. Styret har gått videre med denne saken via advokatfirma Bing Hodneland. Stevning er tatt ut 31.12.2021.

HSR hadde en graving og asvaltering i forbindelse med Tavlerom som kostet borettslaget kr. 160.127.

Arrangementer - Trivsel i Borettslaget. Se hjemmesiden "hsrb.no"

Kulturmandagene startet opp igjen 20. september 2021. Det ble på mandager utover i september, oktober og november arrangert allsang, quiz, spill-kveld, bokprat og film.

Gågrupper har sine gåturer en gang i uka, hele året. Man velger selv om man vil gå fort eller sakte. Etter endt gåtur er det samling i fellesrommet med medbrakt kaffe mat/kake.

Aktivitetskomiteen hadde ett arrangement sommeren 2021 samt oppsatt 2 juletrær og fjernet på nyåret.

Regnskapet for 2021

Regnskapet for 2021 viser et driftsresultat på kr 4 273 891 og et positivt årsresultat på kr 3 713 012.

Styret foreslår at årsresultatet tillegges opptjent egenkapital.

Kommentarer til større avvik mellom regnskap og budsjett:

- Kostnader til juridisk rådgivning vedr. tvist med utbygger vedr. mangler er ikke budsjettert.
- Heiskostnader er høyere enn budsjett p.g.a. kostnader ved ekstra service ved heisstans etc.
- Kostnader vedr. strøm og fjernvarme er høyere enn budsjett p.g.a. vesentlig høyere priser enn det som var forventet.

Disponible midler, d.v.s. likviditet til disposisjon etter avdrag/låneopptak, utgjorde pr 31.12.2021 kr 206 966. Når vi tar hensyn til kontoen med avsetning til fremtidig vedlikehold på kr 268 203, er likvide midler på kr 475 169. Dette er under anbefalt minimumsnivå tilsvarende 3-6 måneders felleskostnader.

For øvrig vises til de enkelte tallene i resultatet og balansen og de regnskapsoversikter som fremkommer under noter til regnskapet.

Årsregnskapet gir en rettvise oversikt over lagets økonomiske stilling pr 31.12.2021 og for resultatet og kontantstrømmene i regnskapsåret som er i overensstemmelse med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk.

Kostnadsutvikling / budsjett for 2022

Felleskostnader

Oversikten er basert på innbetaling av felleskostnader etter endring på 10/% fra 01.01.2022.

Forsikringer

Bygningsforsikringen reguleres på bakgrunn av en generell indeksregulering og en individuell vurdering av skadestatistikk og fremtidig skaderisiko. Det er budsjettert med en økning på 5%.



Kommunale avgifter

Det er lagt til grunn en økning på 15% i forhold til 2021.

Finanskostnader

Lånene har flytende rente og nedbetalingsplanen pr desember 2021 lagt til grunn ved budsjetteringen, samt 3 økninger på 0,25 prosentpoeng i løpet av 2022.

Øvrig

Det vises til de enkelte tallene i oversikten som er utarbeidet på bakgrunn av de planer som foreligger for 2022 og de endringer som ellers er omtalt i årsberetningen.

Planlagt vedlikehold

Det er ikke planlagt større vedlikeholdsprosjekter i 2022 og det er kun budsjettert med forefallende vedlikehold, sett bort fra nevnte vannlekasje som må utbedres.

Vi har en svært alvorlig vannlekasje i teknisk rom som ligger i MKV3, men som inneholder all el-innstallasjon til MKV1 og MKV3. Mye tyder på at Eiendomsgruppen vil fraskrive seg utbedringsansvar for denne lekkasjen. Styret vil forfølge denne saken rettslig.

Styret har gått videre med denne saken via advokat firma Bing Hodneland. Stevning er tatt ut 31.12.2021.

Individuell nedbetaling av fellegjeld (IN)

Borettslagets har etablert IN-ordning. Dette gir andelseier adgang til å innbetale hele eller deler av andel fellesgjeld. Etter nedbetaling reduseres kapitalkostnadene (felleskostnader til dekning av renter og avdrag) tilsvarende.

Innbetaling må skje ved terminforfall 30.6 og 30.12 og minste-beløp er kr 50 000 pr gang. Beløpet må være kreditert BORIs klient-konto senest 15 dager før terminforfall. Dersom fristen ikke overholdes kan nedbetaling ikke foretas og beløpet blir returnert.

Andelseiere som ønsker å nedbetale andel av fellesgjeld må ta kontakt med BORI minst én måned før nedbetaling, for å inngå avtale om dette. Det påløper et gebyr ved innbetaling gjennom IN-ordningen.

For andelseiere som ikke har nedbetalt, justeres kapitalkostnadene fortløpende i henhold til gjeldende lånebetingelser og avregnes i ettertid mot faktiske påløpte renter og avdrag.

Forsikring

Felleskostnader

Borettslaget er forsikret mot tap ved manglende innbetaling av felleskostnader i skadeforsikringsselskapet Borettslagenes Sikringsordning AS.

Bygninger

Borettslagets eiendommer, bygninger m.m er forsikret i If Skadeforsikring, polise nr SP0001007867. Som hovedregel dekkes de fleste skader på bygningen, så sant skaden er plutselig og upåregnelig. Manglende vedlikehold er ikke en forsikrings sak i seg selv.

Egenandel er for tiden kr 10.000,-. «Heldekning for boligsammenslutning» dekker følgeskade av utett våtrom, men selve våtrommet er eiers vedlikeholdsansvar. Forsikringen dekker ikke innbo og løsøre. Den enkelte andelseier bør selv tegne en innboforsikring.

Skadedyr

«Heldekning for boligsammenslutning» omfatter også forsikring mot skadedyr. Forsikringen dekker bekjempelse av mus og rotter i bygning etter påvist aktivitet. Forsikringen dekker også skade voldt av ulike insekter, se utfyllende liste i vilkårene. Styret blir kontaktet dersom det har oppstått skader på bygningen.



Bruksoverlating (utleie mm)

Søknad om bruksoverlating kan sendes fra Min side når du er logget inn på www.bori.no. Søknadsskjema kan også lastes ned fra www.bori.no eller fås tilsendt ved henvendelse til BORI. Søknader behandles av borettslagets styre. Eier må sørge for at styre og forretningsfører har oppdatert kontaktinformasjon på både eier og beboer.

Forkjøpsrett

Borettslaget har intern forkjøpsrett. Det vil si at det kun er eksisterende andelseiere i borettslaget som kan gjøre forkjøpsrett gjeldende.

Når boligen selges betyr det at det andelseieren med lengst ansiennitet kun trenger å melde sin interesse for vedkommende bolig. Hvis boligen er solgt, kan andelseiere tre inn i den fastsatte kjøpesum.

Andelseierne må være medlem i DES-klubben Lillestrøm for å kunne kjøpe leilighet. Se DES-klubbens hjemmeside for mer informasjon: www.desklubben-skedsmo.no.

Kabel-TV og bredbånd

Telenor (tidligere Canal Digital)

Tjenesten(e) leveres av Telenor. Servicetelefon 915 09 000 er betjent på hverdager mellom kl. 0800-2000, lørdag kr. 0900-1700 og søndag kl. 1000-1500. Chat med Telmi, Telenors chattende robot, døgnet rundt. Se www.telenor.no/privat/kundeservice/kontakt/ for mer informasjon.

Parkering og lading av bil

Borettslaget har 80 (73 + 7) parkeringsplasser som følger leiligheten i 2 garasjer, samt 4 gjesteparkingsplasser.

- Det er installert 32 kontakter for El.bil som eierne selv har betalt.
- De som ønsker å få installert kontakt for El.bil må selv ordne og bekoste dette.

Driften av borettslaget

Borettslaget har avtale med TOMA om vaktmestertjeneste.

Nøkler kan fås ved henvendelse til styret, og må betales av den enkelte.

Renhold i fellesarealene utføres av TOMA

Borettslagets styre kan kontaktes på "elsekro@gmail.com"

Det er utarbeidet egne vedtekter for borettslaget.

Andre opplysninger forekommer fortløpende på borettslagets hjemmeside www.hsrb.no

Årsmeldingen er godkjent av styret.



RESULTAT

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
Inntekter					
Innkrevde felleskostnader	1	4 714 656	4 284 228	4 714 600	5 130 950
Andel renter		563 913	1 229 651	620 000	530 000
Andel avdrag		2 744 538	2 650 701	2 900 000	2 700 000
Andre inntekter	2	305 373	894 339	240 000	290 000
Nedskrivning andel IN-gjeld	13	1 787 963	1 503 318	0	0
Sum inntekter		10 116 444	10 562 237	8 474 600	8 650 950
Kostnader					
Lønns- og personalkostnader	3	19 176	12 726	18 000	18 000
Styrehonorar	4	126 000	126 000	126 000	126 000
Andre honorarer	4	10 000	0	0	0
Revisjonshonorar	4	5 438	5 369	6 000	6 000
Forretningsførerhonorar		163 744	159 908	164 000	168 500
Konsulenttjenester	5	182 994	287 514	37 000	40 000
Kontingenter		22 100	22 100	22 100	23 000
Drift og vedlikehold	6	1 796 925	2 359 487	1 804 200	1 474 200
Forsikringer		377 722	292 196	303 600	398 000
Kommunale avgifter		828 105	789 472	883 300	968 000
Eiendomsskatt		232 910	222 498	260 000	280 000
Energi/fyring	7	1 564 280	747 257	900 000	1 365 000
Kabel-TV og bredbånd	8	369 210	342 906	360 000	382 000
Andre driftskostnader	9	143 949	144 945	96 200	109 000
Sum kostnader		5 842 552	5 512 378	4 980 400	5 357 700
Driftsresultat		4 273 891	5 049 859	3 494 200	3 293 250
Finansinntekter/-kostnader					
Renteinntekter		4 412	3 281	1 500	1 500
Rentekostnader		565 291	1 229 901	620 000	530 000
Sum finansposter		-560 879	-1 226 621	-618 500	-528 500
Årets resultat		3 713 012	3 823 238	2 875 700	2 764 750
Disponering:					
Overført til/fra egenkapital	12	3 713 012	3 823 238	0	0
Sum disponering		3 713 012	3 823 238	0	0



BALANSE

	Note	Balanse 31.12.21	Balanse 31.12.20
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter	10, 15	23 182 656	23 182 656
Bygninger	10, 15	228 987 344	228 987 344
Finansielle anleggsmidler			
Øremerkede bankinnskudd		268 203	259 873
Sum anleggsmidler		252 438 203	252 429 873
Omløpsmidler			
Restanser felleskostnader		10 394	80 108
Kortsiktige fordringer		141 936	6 427
Forskuddsbetalte kostnader		590 780	580 863
Bank		385 928	851 217
Sum omløpsmidler		1 129 038	1 518 615
SUM EIENDELER		253 567 241	253 948 489

554 Huseby Senior Residens Borettslag



BALANSE

	Note	Balanse 31.12.21	Balanse 31.12.20
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Andelskapital/innskutt egenkapital	11	365 000	365 000
Opptjent egenkapital	12	10 913 386	7 200 374
Sum egenkapital		11 278 386	7 565 374
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
IN-gjeld	13, 15	47 341 676	47 626 003
Pantelån	13, 15	67 940 107	72 188 282
Borettsinnskudd	14, 15	126 085 000	126 085 000
Sum langsiktig gjeld		241 366 784	245 899 285
Kortsiktig gjeld			
Forskudd felleskostnader		947	148
Leverandørgjeld		920 724	483 481
Annen kortsiktig gjeld		400	200
Sum kortsiktig gjeld		922 072	483 830
Sum gjeld		242 288 855	246 383 115
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		253 567 241	253 948 489

Pant og sikkerhetsstillelse 15

Styret i Huseby Senior Residens Borettslag

Else Mary Lindberg Krokan
Styreleder

Turid Westin
Styremedlem

Per Egil Amble
Styremedlem

Olaug Pettersen
Styremedlem

Steinar Hynne
Styremedlem

554 Huseby Senior Residens Borettslag



NOTER

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak, og forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

Vurdering og klassifisering av balanseposter:

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie eller bruk. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Varige driftsmidler aktiveres og balanseføres dersom de har levetid over 3 år, og en kostpris som overstiger kr 15 000,- og avskrives over driftsmidlets levetid.

Avskrivningsatts for bygninger er satt til null i henhold til forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag. Øvrige driftsmidler vurderes til det laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Andre eiendeler og fordringer som forfaller til betaling innen ett år er klassifisert som omløpsmidler. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen.

Inntektsføring er foretatt ut i fra opptjeningsprinsippet, inntekt resultatføres når tjenesten eller varen er levert, det vil si når inntekten er opptjent.

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2021	2020
Felleskostnader	4 163 460	3 785 004
Kontingenter DES-klubben	21 900	21 900
Forsikringsoppgjør skader	0	31 198
Tilknytning ladepunkt	0	4 994
Vedlikeholdsavsetning	529 296	441 132
Sum	4 714 656	4 284 228



NOTER

Note 2 - Andre inntekter

	2021	2020
Forlik erstatning utbygger	0	670 000
Leieinntekter hybel og fellesrom	11 100	5 500
Refusjon ventilasjonsfilter	110 376	110 376
Fakturerte felleskostnader næring	183 897	108 463
Sum	305 373	894 339

Note 3 - Lønns-/og personalkostnader

	2021	2020
Arbeidsgiveravgift	19 176	17 766
Arbeidsgiveravgift reduksjon 3. termin	0	-5 040
Sum	19 176	12 726

Borettslaget har ingen ansatte.

Borettslaget er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Note 4 - Godtgjørelse til styre og revisor

	2021	2020
Utbetalt styrehonorar	126 000	126 000
Utbetalt andre honorarer	10 000	0
Godtgjørelse revisor er i sin helhet knyttet til revisjon	5 438	5 369
Sum	141 438	131 369

Utbetalt styrehonorar gjelder for perioden 2020/2021.

Note 5 - Konsulenttjenester

	2021	2020
Juridisk rådgivning	126 213	249 675
Vakthold	2 359	0
Andre fremmede tjenester	26 032	12 375
Andre forvaltnings tjenester	28 390	25 464
Sum	182 994	287 514



NOTER

Note 6 - Drift og vedlikehold

	2021	2020
Vedlikehold eiendom	50 750	0
Vedlikehold bygg	830 898	1 261 550
Vedlikehold VVS	66 033	51 432
Vedlikehold elektro	17 016	44 435
Vedlikehold utvendige anlegg	26 505	52 492
Heiskostnader	134 563	125 964
Vedlikehold garasjer	16 404	65 024
Vedlikehold ventilasjon	0	61 642
Brannsikring	109 805	71 970
Egenandel forsikringskader	6 000	0
Vaktmestertjenester	105 425	106 480
Renholdstjenester	251 992	323 450
Snøbrøyting/strøing/feieing	118 835	127 011
Gressklipping	62 701	68 037
Sum	1 796 925	2 359 487

Note 7 - Energi/fyring

	2021	2020
Strøm	255 667	180 172
Fjernvarme	1 308 613	567 086
Sum	1 564 280	747 257

Note 8 - Kabel-TV og bredbånd

	2021	2020
Kabel-TV	369 210	342 906
Sum	369 210	342 906



NOTER

Note 9 - Andre driftskostnader

	2021	2020
Lyspærer, sikringer m.m.	25 480	8 309
Sanitær- og renholdskostnader	353	931
Leie maskiner	4 295	7 826
Verktøy og redskaper	6 313	0
Inventar	0	6 091
Nøkler, låser og skilt	79 150	91 897
Skadedyrarb. & Soppkontroll	12 294	11 508
Kontorrekvisita	3 691	2 767
Kostnader tillitsvalgte	5 790	8 251
Generalforsamling/årsmøte	0	1 798
IT-Kostnader	0	2 156
Gaver	2 105	411
Bank- og kortgebyr, betalingsgebyr, tinglysningsge	3 286	2 763
Velferdskostnader	1 192	240
Sum	143 949	144 945

Note 10 - Anleggsmidler

	Bygninger	Tomter
Anskaffelseskost pr.01.01 :	228 987 344	23 182 656
Årets tilgang :	0	0
Årets avgang :	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	228 987 344	23 182 656
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	228 987 344	23 182 656

Antatt levetid i år :

Det avsettes ikke årlig til fremtidig vedlikehold av borettslagets bygninger. Vedlikehold blir kostnadsført i resultatregnskapet det året det er påkrevd. Gjennomført vedlikehold er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene.

Note 11 - Andelskapital

	Antall	Pålydende	Bokført verdi
Andelskapital	73	5 000	365 000



NOTER

Note 12 - Opptjent egenkapital

	2021	2020
Opptjent egenkapital 01.01	7 200 374	3 377 136
Tilført til/fra EK fra årets resultat	3 713 012	3 823 238
Opptjent egenkapital 31.12	10 913 386	7 200 374

Note 13 - Pantelån

Kreditor:	Husbanken	Husbanken
Formål:	Ikke IN avregning pr idag	Ikke IN avregning pr idag
Lånenummer:	11529432 4	11526747 8
Lånetype:	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2015	2014
Rentesats:	0.719 %	0.719 %
Beregnet innfridd:	01.07.2045	01.07.2044
Opprinnelig lånebeløp:	80 935 000	45 150 000
Lånesaldo 01.01:	39 276 870	32 911 412
Avdrag i perioden:	2 965 778	1 282 397
Lånesaldo 31.12:	36 311 092	31 629 015
Saldo 5 år frem i tid:	29 829 944	25 710 567
Andelssaldo 01.01:	38 990 842	8 635 161
Innbetalt IN i perioden:	1 503 637	0
Nedskrevet andelssaldo i perioden:	1 451 493	336 470
Andelssaldo 31.12:	39 042 985	8 298 691
Sum pantegjeld for lån:	75 354 077	39 927 706

Det er inngått avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN). Dette innebærer at den enkelte andelseier gis anledning til å foreta innbetaling på sin beregnede andel av borettslagets fellesgjeld. Innbetaling gir andelseier reduksjon i fremtidige innkrevde felleskostnader, ved at både avdrags- og rentedelen blir redusert. Andelseier vil ved IN få inntrederett i långivers krav mot borettslaget med tilhørende pantesikkerhet. Andelseier gis sideordnet prioritet med det til enhver tid utstående beløp på angjeldende lån.

IN er behandlet etter gjeldsmetoden. Overfor den enkelte andelseier beregnes andel restansvar IN som et forholdstall mellom samlede innbetalinger og gjenværende fellesgjeld.

Note 14 - Borettsinnskudd

Innskuddene er sikret med pant i eiendommen.

Note 15 - Pant og sikkerhetsstillelse

	2021	2020
Bokført gjeld som er sikret ved pant utgjør	241 366 784	245 899 285
Balanseført verdi av de pantsatte eiendelene utgjør	252 170 000	252 170 000



NOTER

Pant og sikkerhetsstillelse

	2021	2020
Tinglyst pant i henhold til panteattesten	252 170 000	252 170 000



NOTER

Note 16 - Disponible midler

	2021	2020
A. Disponible midler 01.01	1 034 786	888 153
B. Endring disponible midler		
Årets resultat	3 713 012	3 823 238
Avdrag langsiktig gjeld	-2 744 538	-2 650 701
Nedskrivning IN-gjeld	-1 787 963	-1 503 318
Endringer i andre langsiktige poster	-8 330	477 413
B. Årets endringer disponible midler	-827 820	146 632
C. Disponible midler 31.12	206 966	1 034 786
Spesifikasjon av disponible midler		
Omløpsmidler	1 129 038	1 518 615
- Kortsiktig gjeld	922 072	483 830
= Disponible midler 31.12	206 966	1 034 786



Resultat og balanse med noter for Huseby Senior Residens Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Huseby Senior Residens Borettslag

Styreleder	Else Mary Lindberg Krokan (sign.)	26.02.2022
Styremedlem	Steinar Hynne (sign.)	24.02.2022
Styremedlem	Turid Westin (sign.)	25.02.2022
Styremedlem	Olaug Pettersen (sign.)	26.02.2022
Styremedlem	Per Egil Amble (sign.)	26.02.2022



Til generalforsamlingen i Huseby Senior Residens Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Huseby Senior Residens Borettslags årsregnskap som viser et overskudd på kr 3 713 012. Årsregnskapet 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 årsberetningen 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.

SLM Revisjon AS – MEDLEMMER AV DEN NORSKE REVISORFORENING OG PRIME GLOBAL – REVISORNUMMER 972 412 112

Postadresse: Postboks 273, 2001 Lillestrøm

Telefon: 63 89 77 00

E-post: firmapost@slm-revisjon.no

Besøksadresse: Stortorget, 28, Lillestrøm

Nettside: www.slm-revisjon.no



Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.

An Association of
Independent Accounting Firms



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>.

Lillestrøm, 5. mars 2022
SLM Revisjon AS

Anne Grethe Ruud Wirum
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

SLM Revisjon AS – MEDLEMMER AV DEN NORSKE REVISORFORENING OG PRIME GLOBAL – REVISORNUMMER 972 412 112

Postadresse: Postboks 273, 2001 Lillestrøm
Besøksadresse: Stortorget, 28, Lillestrøm

Telefon: 63 89 77 00

E-post: firmapost@slm-revisjon.no
Nettside: www.slm-revisjon.no



Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.



Elektronisk signatur

Signert av

WIRUM, ANNE GRETHE RUUD

Norwegian Buypass

Dato og tid

(UTC+01:00) Amsterdam, Berlin, Bern, Rome, Stockholm, Vienna

05.03.2022 11.48.48

Dette dokumentet er signert med elektronisk signatur. En elektronisk signatur er juridisk forpliktende på samme måte som en håndskrevet signatur på papir. Denne siden er lagt til dokumentet for å vise grunnleggende informasjon om signaturen(e), og på de foregående sidene kan du lese dokumentet som er signert. Vedlagt finnes også en PDF med signatordetaljer, og en XML-fil med innholdet i den elektroniske signaturen(e). Vedleggene kan brukes for å verifisere gyldigheten av dokumentets signatur ved behov.



RESULTAT

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
Inntekter					
Innkrevde felleskostnader	1	4 714 656	4 284 228	4 714 600	5 130 950
Andel renter		563 913	1 229 651	620 000	530 000
Andel avdrag		2 744 538	2 650 701	2 900 000	2 700 000
Andre inntekter	2	305 373	894 339	240 000	290 000
Nedskrivning andel IN-gjeld	13	1 787 963	1 503 318	0	0
Sum inntekter		10 116 444	10 562 237	8 474 600	8 650 950
Kostnader					
Lønns- og personalkostnader	3	19 176	12 726	18 000	18 000
Styrehonorar	4	126 000	126 000	126 000	126 000
Andre honorarer	4	10 000	0	0	0
Revisjonshonorar	4	5 438	5 369	6 000	6 000
Forretningsførerhonorar		163 744	159 908	164 000	168 500
Konsulenttjenester	5	182 994	287 514	37 000	40 000
Kontingenter		22 100	22 100	22 100	23 000
Drift og vedlikehold	6	1 796 925	2 359 487	1 804 200	1 474 200
Forsikringer		377 722	292 196	303 600	398 000
Kommunale avgifter		828 105	789 472	883 300	968 000
Eiendomsskatt		232 910	222 498	260 000	280 000
Energi/fyring	7	1 564 280	747 257	900 000	1 365 000
Kabel-TV og bredbånd	8	369 210	342 906	360 000	382 000
Andre driftskostnader	9	143 949	144 945	96 200	109 000
Sum kostnader		5 842 552	5 512 378	4 980 400	5 357 700
Driftsresultat		4 273 891	5 049 859	3 494 200	3 293 250
Finansinntekter/-kostnader					
Renteinntekter		4 412	3 281	1 500	1 500
Rentekostnader		565 291	1 229 901	620 000	530 000
Sum finansposter		-560 879	-1 226 621	-618 500	-528 500
Årets resultat		3 713 012	3 823 238	2 875 700	2 764 750
Disponering:					
Overført til/fra egenkapital	12	3 713 012	3 823 238	0	0
Sum disponering		3 713 012	3 823 238	0	0



BALANSE

	Note	Balanse 31.12.21	Balanse 31.12.20
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter	10, 15	23 182 656	23 182 656
Bygninger	10, 15	228 987 344	228 987 344
Finansielle anleggsmidler			
Øremerkede bankinnskudd		268 203	259 873
Sum anleggsmidler		252 438 203	252 429 873
Omløpsmidler			
Restanser felleskostnader		10 394	80 108
Kortsiktige fordringer		141 936	6 427
Forskuddsbetalte kostnader		590 780	580 863
Bank		385 928	851 217
Sum omløpsmidler		1 129 038	1 518 615
SUM EIENDELER		253 567 241	253 948 489



BALANSE

	Note	Balanse 31.12.21	Balanse 31.12.20
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Andelskapital/innskutt egenkapital	11	365 000	365 000
Opptjent egenkapital	12	10 913 386	7 200 374
Sum egenkapital		11 278 386	7 565 374
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
IN-gjeld	13, 15	47 341 676	47 626 003
Pantelån	13, 15	67 940 107	72 188 282
Borettsinnskudd	14, 15	126 085 000	126 085 000
Sum langsiktig gjeld		241 366 784	245 899 285
Kortsiktig gjeld			
Forskudd felleskostnader		947	148
Leverandørgjeld		920 724	483 481
Annen kortsiktig gjeld		400	200
Sum kortsiktig gjeld		922 072	483 830
Sum gjeld		242 288 855	246 383 115
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		253 567 241	253 948 489

Pant og sikkerhetsstillelse 15

Styret i Huseby Senior Residens Borettslag

Else Mary Lindberg Krokan
Styreleder

Turid Westin
Styremedlem

Per Egil Amble
Styremedlem

Olaug Pettersen
Styremedlem

Steinar Hynne
Styremedlem

554 Huseby Senior Residens Borettslag



NOTER

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak, og forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

Vurdering og klassifisering av balanseposter:

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie eller bruk. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Varige driftsmidler aktiveres og balanseføres dersom de har levetid over 3 år, og en kostpris som overstiger kr 15 000,- og avskrives over driftsmidlets levetid.

Avskrivningsatts for bygninger er satt til null i henhold til forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag. Øvrige driftsmidler vurderes til det laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Andre eiendeler og fordringer som forfaller til betaling innen ett år er klassifisert som omløpsmidler. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen.

Inntektsføring er foretatt ut i fra opptjeningsprinsippet, inntekt resultatføres når tjenesten eller varen er levert, det vil si når inntekten er opptjent.

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2021	2020
Felleskostnader	4 163 460	3 785 004
Kontingenter DES-klubben	21 900	21 900
Forsikringsoppgjør skader	0	31 198
Tilknytning ladepunkt	0	4 994
Vedlikeholdsavsetning	529 296	441 132
Sum	4 714 656	4 284 228



NOTER

Note 2 - Andre inntekter

	2021	2020
Forlik erstatning utbygger	0	670 000
Leieinntekter hybel og fellesrom	11 100	5 500
Refusjon ventilasjonsfilter	110 376	110 376
Fakturerte felleskostnader næring	183 897	108 463
Sum	305 373	894 339

Note 3 - Lønns-/og personalkostnader

	2021	2020
Arbeidsgiveravgift	19 176	17 766
Arbeidsgiveravgift reduksjon 3. termin	0	-5 040
Sum	19 176	12 726

Borettslaget har ingen ansatte.

Borettslaget er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Note 4 - Godtgjørelse til styre og revisor

	2021	2020
Utbetalt styrehonorar	126 000	126 000
Utbetalt andre honorarer	10 000	0
Godtgjørelse revisor er i sin helhet knyttet til revisjon	5 438	5 369
Sum	141 438	131 369

Utbetalt styrehonorar gjelder for perioden 2020/2021.

Note 5 - Konsulent tjenester

	2021	2020
Juridisk rådgivning	126 213	249 675
Vakthold	2 359	0
Andre fremmede tjenester	26 032	12 375
Andre forvaltnings tjenester	28 390	25 464
Sum	182 994	287 514



NOTER

Note 6 - Drift og vedlikehold

	2021	2020
Vedlikehold eiendom	50 750	0
Vedlikehold bygg	830 898	1 261 550
Vedlikehold VVS	66 033	51 432
Vedlikehold elektro	17 016	44 435
Vedlikehold utvendige anlegg	26 505	52 492
Heiskostnader	134 563	125 964
Vedlikehold garasjer	16 404	65 024
Vedlikehold ventilasjon	0	61 642
Brannsikring	109 805	71 970
Egenandel forsikringskader	6 000	0
Vaktmestertjenester	105 425	106 480
Renholdstjenester	251 992	323 450
Snøbrøyting/strøing/feing	118 835	127 011
Gressklipping	62 701	68 037
Sum	1 796 925	2 359 487

Note 7 - Energi/fyring

	2021	2020
Strøm	255 667	180 172
Fjernvarme	1 308 613	567 086
Sum	1 564 280	747 257

Note 8 - Kabel-TV og bredbånd

	2021	2020
Kabel-TV	369 210	342 906
Sum	369 210	342 906



NOTER

Note 9 - Andre driftskostnader

	2021	2020
Lyspærer, sikringer m.m.	25 480	8 309
Sanitær- og renholdskostnader	353	931
Leie maskiner	4 295	7 826
Verktøy og redskaper	6 313	0
Inventar	0	6 091
Nøkler, låser og skilt	79 150	91 897
Skadedyrarb. & Soppkontroll	12 294	11 508
Kontorrekvisita	3 691	2 767
Kostnader tillitsvalgte	5 790	8 251
Generalforsamling/årsmøte	0	1 798
IT-Kostnader	0	2 156
Gaver	2 105	411
Bank- og kortgebyr, betalingsgebyr, tinglysningsge	3 286	2 763
Velferdskostnader	1 192	240
Sum	143 949	144 945

Note 10 - Anleggsmidler

	Bygninger	Tomter
Anskaffelseskost pr.01.01 :	228 987 344	23 182 656
Årets tilgang :	0	0
Årets avgang :	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	228 987 344	23 182 656
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	228 987 344	23 182 656

Antatt levetid i år :

Det avsettes ikke årlig til fremtidig vedlikehold av borettslagets bygninger. Vedlikehold blir kostnadsført i resultatregnskapet det året det er påkrevd. Gjennomført vedlikehold er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene.

Note 11 - Andelskapital

	Antall	Pålydende	Bokført verdi
Andelskapital	73	5 000	365 000



NOTER

Note 12 - Opptjent egenkapital

	2021	2020
Opptjent egenkapital 01.01	7 200 374	3 377 136
Tilført til/fra EK fra årets resultat	3 713 012	3 823 238
Opptjent egenkapital 31.12	10 913 386	7 200 374

Note 13 - Pantelån

Kreditor:	Husbanken	Husbanken
Formål:	Ikke IN avregning pr idag	Ikke IN avregning pr idag
Lånenummer:	11529432 4	11526747 8
Lånetype:	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2015	2014
Rentesats:	0.719 %	0.719 %
Beregnet innfridd:	01.07.2045	01.07.2044
Opprinnelig lånebeløp:	80 935 000	45 150 000
Lånesaldo 01.01:	39 276 870	32 911 412
Avdrag i perioden:	2 965 778	1 282 397
Lånesaldo 31.12:	36 311 092	31 629 015
Saldo 5 år frem i tid:	29 829 944	25 710 567
Andelssaldo 01.01:	38 990 842	8 635 161
Innbetalt IN i perioden:	1 503 637	0
Nedskrevet andelssaldo i perioden:	1 451 493	336 470
Andelssaldo 31.12:	39 042 985	8 298 691
Sum pantegjeld for lån:	75 354 077	39 927 706

Det er inngått avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN). Dette innebærer at den enkelte andelseier gis anledning til å foreta innbetaling på sin beregnede andel av borettslagets fellesgjeld. Innbetaling gir andelseier reduksjon i fremtidige innkrevde felleskostnader, ved at både avdrags- og rentedelen blir redusert. Andelseier vil ved IN få inntrederett i långivers krav mot borettslaget med tilhørende pantesikkerhet. Andelseier gis sideordnet prioritet med det til enhver tid utstående beløp på angjeldende lån.

IN er behandlet etter gjeldsmetoden. Overfor den enkelte andelseier beregnes andel restansvar IN som et forholdstall mellom samlede innbetalinger og gjenværende fellesgjeld.

Note 14 - Borettsinnskudd

Innskuddene er sikret med pant i eiendommen.

Note 15 - Pant og sikkerhetsstillelse

	2021	2020
Bokført gjeld som er sikret ved pant utgjør	241 366 784	245 899 285
Balanseført verdi av de pantsatte eiendelene utgjør	252 170 000	252 170 000



NOTER

Pant og sikkerhetsstillelse

	2021	2020
Tinglyst pant i henhold til panteattesten	252 170 000	252 170 000



NOTER

Note 16 - Disponible midler

	2021	2020
A. Disponible midler 01.01	1 034 786	888 153
B. Endring disponible midler		
Årets resultat	3 713 012	3 823 238
Avdrag langsiktig gjeld	-2 744 538	-2 650 701
Nedskrivning IN-gjeld	-1 787 963	-1 503 318
Endringer i andre langsiktige poster	-8 330	477 413
B. Årets endringer disponible midler	-827 820	146 632
C. Disponible midler 31.12	206 966	1 034 786
Spesifikasjon av disponible midler		
Omløpsmidler	1 129 038	1 518 615
- Kortsiktig gjeld	922 072	483 830
= Disponible midler 31.12	206 966	1 034 786



Resultat og balanse med noter for Huseby Senior Residens Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Huseby Senior Residens Borettslag

Styreleder	Else Mary Lindberg Krokan (sign.)	26.02.2022
Styremedlem	Steinar Hynne (sign.)	24.02.2022
Styremedlem	Turid Westin (sign.)	25.02.2022
Styremedlem	Olaug Pettersen (sign.)	26.02.2022
Styremedlem	Per Egil Amble (sign.)	26.02.2022