



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 950 639 288
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: AL IDABO BORETTSLAG
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS
Torgveien 10
1400 SKI

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: Daniel Lea
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 01.06.2022

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 13.06.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 107 600	1 091 202
Sum inntekter		1 107 600	1 091 202
Kostnader			
Lønnskostnad		54 768	66 060
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		47 899	47 899
Annen driftskostnad		787 305	1 086 550
Sum kostnader		889 972	1 200 509
Driftsresultat		217 628	-109 307
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		742	5 219
Sum finansinntekter		742	5 219
Annen finanskostnad		129 187	168 410
Sum finanskostnader		129 187	168 410
Netto finans		-128 445	-163 191
Ordinært resultat før skattekostnad		89 184	-272 498
Ordinært resultat etter skattekostnad		89 184	-272 498
Årsresultat		89 184	-272 498
Totalresultat		89 184	-272 498
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		89 184	-272 498
Sum overføringer og disponeringer		89 184	-272 498



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		873 825	873 825
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		558 107	606 006
Sum varige driftsmidler		1 431 932	1 479 831
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		1 431 932	1 479 831
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		98	217
Sum fordringer		98	217
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		359 046	408 876
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		359 046	408 876
Sum omløpsmidler		359 144	409 093
SUM EIENDELER		1 791 076	1 888 924

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		2 000	2 000
Sum innskutt egenkapital		2 000	2 000
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		4 898 923	4 988 106
Sum opptjent egenkapital		-4 898 923	-4 988 106
Sum egenkapital		-4 896 923	-4 986 106
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		6 386 815	6 609 087
Øvrig langsiktig gjeld		237 400	237 400
Sum annen langsiktig gjeld		6 624 215	6 846 487
Sum langsiktig gjeld		6 624 215	6 846 487
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		752	716
Leverandørgjeld		34 430	9 333
Annen kortsiktig gjeld		28 602	18 494
Sum kortsiktig gjeld		63 784	28 543
Sum gjeld		6 687 999	6 875 030
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 791 076	1 888 924



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 489600

Enheten

Organisasjonsnummer: 950 639 288
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: AL IDABO BORETTSLAG
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS
Torgveien 10
1400 SKI

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: Daniel Lea
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 01.06.2022

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 22.06.2022



Organisasjonsnr: 950 639 288
AL IDABO BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 107 600	1 091 202
Sum inntekter		1 107 600	1 091 202
Kostnader			
Lønnskostnad		54 768	66 060
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		47 899	47 899
Annen driftskostnad		787 305	1 086 550
Sum kostnader		889 972	1 200 509
Driftsresultat		217 628	-109 307
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		742	5 219
Sum finansinntekter		742	5 219
Annen finanskostnad		129 187	168 410
Sum finanskostnader		129 187	168 410
Netto finans		-128 445	-163 191
Ordinært resultat før skattekostnad		89 184	-272 498
Ordinært resultat etter skattekostnad		89 184	-272 498
Årsresultat		89 184	-272 498
Totalresultat		89 184	-272 498
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		89 184	-272 498
Sum overføringer og disponeringer		89 184	-272 498



Organisasjonsnr: 950 639 288
AL IDABO 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		873 825	873 825
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		558 107	606 006
Sum varige driftsmidler		1 431 932	1 479 831

Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0

Sum anleggsmidler		1 431 932	1 479 831
-------------------	--	-----------	-----------

Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0

Fordringer			
Andre fordringer		98	217
Sum fordringer		98	217

Investeringer			
Sum investeringer		0	0

Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		359 046	408 876
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		359 046	408 876

Sum omløpsmidler		359 144	409 093
------------------	--	---------	---------

SUM EIENDELER		1 791 076	1 888 924
----------------------	--	------------------	------------------

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		2 000	2 000
Sum innskutt egenkapital		2 000	2 000



Opptjent egenkapital		
Udekket tap	4 898 923	4 988 106
Sum opptjent egenkapital	-4 898 923	-4 988 106
Sum egenkapital	-4 896 923	-4 986 106
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	6 386 815	6 609 087
Øvrig langsiktig gjeld	237 400	237 400
Sum annen langsiktig gjeld	6 624 215	6 846 487
Sum langsiktig gjeld	6 624 215	6 846 487
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	752	716
Leverandørgjeld	34 430	9 333
Annen kortsiktig gjeld	28 602	18 494
Sum kortsiktig gjeld	63 784	28 543
Sum gjeld	6 687 999	6 875 030
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	1 791 076	1 888 924



Organisasjonsnr: 950 639 288
AL IDABO 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

4381 Idabo Borettslag





Til andelseierne i Idabo Borettslag

Velkommen til generalforsamling, 1 juni 2022 kl. 18:00 i Kolbotn IL Klubbhus, Sofiemyr.

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 Idabo Borettslag det kommende året.

Hvem kan delta på generalforsamlingen?

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.



Innkalling til generalforsamling

Ordinær generalforsamling i Idabo Borettslag
avholdes 1 juni 2022 kl. 18:00 i Kolbotn IL Klubbhus, Sofiemyr.

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

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

2. ÅRSRAPPORT OG REGNSKAP FOR 2021

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

3. GODTGJØRELSER

- A) Styret

4. INNKOMNE FORSLAG

Ingen innkomne forslag.

5. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av styreleder for 2 år
- B) Valg av 2 styremedlemmer for 2 år
- C) Valg av 1 varamedlemmer for 1 år

Oslo, 16.03.2022
Styret i Idabo Borettslag

Fride Riseng Henry Kragebøl Norvalls Nicholas O'malley

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no



ÅRSRAPPORT FOR 2021

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Fride Riseng	Brages Vei 2 A
Styremedlem	Henry Kragebøl Norvalls	Brages Vei 2
Styremedlem	Nicholas O'malley	Brages Vei 4 F
Varamedlem	Audun Årnes	Brages Vei 4
Varamedlem	Akam Omar Ismael	Brages Vei 8
Varamedlem	Luiza N Fernandes Norli	Brages Vei 8

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

Generelle opplysninger om Idabo Borettslag

Borettslaget består av 20 andelsleiligheter.

Idabo Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 950639288, og ligger i NORDRE FOLLO kommune med følgende adresse:

Brages Vei 2-8

Gårds- og bruksnummer:

249 125

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.

Idabo 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 BDO AS.



Styrets arbeid

Styret, inkludert varamedlemmene, består av 2 kvinner og 4 menn, som utgjør en kvinneandel på 33%. Styret har siden forrige årsmøte avholdt 9 styremøter hvor det i hovedsak har vært styreleder og styremedlemmene som har deltatt.

Styret har fulgt opp reklamasjonssak mot entreprenøren for fasaderehabilitering, da det ble oppdaget fuktskader på vegg i nr 8 og under vindu i nr 2D. I dette arbeidet har styret samarbeidet med en takstmann som har bidratt med underlaget for dialogen med entreprenøren.

Styret har jobbet mye med å følge opp Bravida i arbeidet med å sette opp infrastruktur for elbillading. Dette arbeidet har tatt lengre tid enn først antatt, og kommunikasjonen med entreprenøren har vært krevende. I skrivende stund gjenstår det noe arbeid med å koble opp sikringsskapene med økt kapasitet. Styret håper å få ferdigstilt arbeidet før sommeren. For å dekke kostanden med dette arbeidet, har styret tatt opp ekstra lån på 300.000,-.

Styret har også arbeidet med å få på plass en avtale med en tilbyder av ladestasjoner og faktureringsløsning. Etter flere vurderinger landet styret på Circle K da deres tilbud på ladestasjoner var det beste. Faktureringsstjenesten de tilbyr var også innenfor det som ble vurderte som akseptabelt. Styret anbefaler at det avtalen vurderes forløpende når man har fått litt mer erfaring på bruk og fakturering.

Borettslaget har avholdt to dugnader; høst og vår, med fokus på fellesarealene og fellesboden.

Det har kommet flere søknader og innkomne saker til styrets mail som er behandlet fortløpende. Annet arbeid som er utført siste år elsikkerhetskontroll sammen med Elvia, oppmaling av parkeringsplassene, utført reparasjon av ytterdører og låser, og gjennomgått og redusert kostander i eksisterende strømvtales med Fortum Strøm.

Styret har også fulgt opp kommunen vedrørende vannproblematikken i nr 6 og 8 og deres rapport fra Cowi. En beslutning fra kommunen på hvilke tiltak de vil gjennomføre, foreligger dessverre ikke enda, så dette arbeidet vil videreføres til neste styre.

Det har kommet inn meldinger om skadedyr i nr 2. Det har skjedd flere ganger de siste årene og styret ønsker å utbedre og sikre at skadedyrene får en vanskeligere tilgang til bygningsmassen i nr 2. Innhenting av tiltak og pris er pågående. Dette arbeidet vil også videreføres til nytt styre.

På loftet i nr 8 er det oppdaget mugg/sopp som må utbedres og forhindres at kommer tilbake. Også dette er noe styret jobber pågående med.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2021

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2022.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2021 er satt opp under denne forutsetning.

Inntekter

Driftsinntekter i 2021 var til sammen kr 1 107 600.
Dette er i tråd med budsjett.

Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 889 972.
Dette er noe høyere enn budsjettet.

Resultat

Årets resultat på kr 89 184 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2022

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

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 451 000 til vedlikehold som omfatter.

Kommunale avgifter i NORDRE FOLLO kommune

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har vi budsjettert med samme energikostnader som beregnet for hele 2021.

Forsikring

Forsikringspremien for 2022 har økt med ca 9.6%. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Idabo Borettslag.

Lån

Betegnelse	Lånearr.	Rest hovedstol	Neste terminforfall	Restløstid	Låntype	Rente	Eff. IN
OBOS01	98208003275	6 690 000,00	30.03.22	270 Terminer	Annuitet, månedlig forfall	2,44% flytende rente	2,44% Nei

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 3 % økning av felleskostnadene fra 01.01.22.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i AL Idabo Borettslag

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til AL Idabo Borettslag.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2021
- Resultatregnskap for 2021
- 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 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 selskapet 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.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

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



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 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder 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>

BDO AS

Hans Petter Urkedal
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: BFOZIN-PB6Z4-2U76Y-AKSX2-4EQAF-FWP6T



AL IDABO BORETTSLAG ORG.NR. 950 639 288, KUNDENR. 4381

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskaps-skikk for små foretak, samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskriften om årsregnskap og årsberetning i borettslag at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over de disponible midlene i årsregnskapet. Det vil også være informasjon om borettslagets økonomi i styrets årsmelding. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

Årsregnskapet gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskiftet. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel avskrivninger, opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

DISPONIBLE MIDLER

Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.	380 550	1 322 574	380 550	295 360
B. ENDRING I DISP. MIDLER:				
Årets resultat (se res.regnskapet)	89 184	-272 498	107 751	-49 899
Tilbakeføring av avskrivning 13	47 899	47 899	47 899	47 899
Fradrag for avdrag på langs. lån 15	-222 272	-717 425	-217 000	-223 000
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER	-85 190	-942 025	-61 350	-225 000
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	295 360	380 550	319 200	70 360
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:				
Omløpsmidler	359 144	409 093		
Kortsiktig gjeld	-63 784	-28 543		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	295 360	380 550		



AL IDABO BORETTSLAG
ORG.NR. 950 639 288, KUNDENR. 4381

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 107 600	1 091 184	1 091 000	1 158 000
Andre inntekter		0	18	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		1 107 600	1 091 202	1 091 000	1 158 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-6 768	-6 060	-9 000	-9 000
Styrehonorar	4	-48 000	-60 000	-60 000	-60 000
Avskrivninger	13	-47 899	-47 899	-47 899	-47 899
Revisjonshonorar	5	-5 436	-7 624	-8 000	-8 000
Forretningsførerhonorar		-46 270	-45 055	-46 500	-47 500
Konsulenthonorar	6	-23 121	-2 919	-5 000	-5 000
Kontingenter		-6 000	0	0	-6 000
Drift og vedlikehold	7	-187 528	-555 061	-26 000	-451 000
Forsikringer		-52 284	-49 904	-51 500	-55 000
Kommunale avgifter	8	-286 899	-297 737	-315 000	-300 000
Energi/fyring		-46 420	-30 115	-50 000	-50 000
TV-anlegg/bredbånd		-107 760	-65 949	-108 000	-110 000
Andre driftskostnader	9	-25 586	-32 186	-44 000	-39 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-889 972	-1 200 509	-770 899	-1 188 399
DRIFTSRESULTAT		217 628	-109 307	320 101	-30 399
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	742	5 219	2 650	2 500
Finanskostnader	11	-129 187	-168 410	-215 000	-22 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-128 445	-163 191	-212 350	-19 500
ÅRSRESULTAT		89 184	-272 498	107 751	-49 899
Overføringer:					
Udekket tap		0	-272 498		
Reduksjon udekket tap		89 184	0		



AL IDABO BORETTSLAG
ORG.NR. 950 639 288, KUNDENR. 4381
BALANSE

	Note	2021	2020
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	12	831 860	831 860
Tomt		41 965	41 965
Andre varige driftsmidler	13	558 107	606 006
SUM ANLEGGSMIDLER		1 431 932	1 479 831
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		98	217
Driftskonto OBOS-banken		98 493	148 885
Sparekonto OBOS-banken		260 553	259 990
Trukket kassekreditt		0	1
SUM OMLØPSMIDLER		359 144	409 093
SUM EIENDELER		1 791 076	1 888 924
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 20 * 100		2 000	2 000
Udekket tap	14	-4 898 923	-4 988 106
SUM EGENKAPITAL		-4 896 923	-4 986 106
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	6 386 815	6 609 087
Borettsinnskudd	16	194 000	194 000
Annen langsiktig gjeld	17	43 400	43 400
SUM LANGSIKTIG GJELD		6 624 215	6 846 487
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		24 121	18 494
Leverandørgjeld		34 430	9 333
Kassekreditt (totalt innvilget kreditt kr 50 000)		0	1
Påløpte renter		752	715
Annen kortsiktig gjeld	18	4 481	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		63 784	28 543
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 791 076	1 888 924



12

Idabo Borettslag

Pantstillelse	19	7 694 000	7 694 000
Garantiansvar		0	0

Nordre Follo, 2022
Styret i AL Idabo Borettslag

Fride Riseng/s/

Henry Kragebøl Norvalls/s/

Nicholas O'malley/s/

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

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

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

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.

SKATTETREKKSkonto

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	1 107 600
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 107 600

NOTE: 3**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-6 768
SUM PERSONALKOSTNADER	-6 768

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

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

Honorar til styret gjelder for perioden 2020/2021, og er på kr 48 000.

NOTE: 5**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 5 436.

NOTE: 6**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand, OBOS	-17 250
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-5 871
SUM KONSULENTHONORAR	-23 121

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-142 843
Drift/vedlikehold VVS	-5 624
Drift/vedlikehold elektro	-22 399
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-16 663
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-187 528

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

NOTE: 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

Kommunale avgifter	-286 899
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-286 899

NOTE: 9**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-1 800
Driftsmateriell	-2 567
Snørydding	-17 483
Trykksaker	-689
Andre kontorkostnader	-170
Porto	-593
Bank- og kortgebyr	-2 285
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-25 586

**NOTE: 10****FINANSINTEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS-banken	563
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	179
SUM FINANSINTEKTER	742

NOTE: 11**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-129 122
Renter på leverandørgjeld	-65
SUM FINANSKOSTNADER	-129 187

NOTE: 12**BYGNINGER**

Bygg	827 631
Rehabilitering	4 229
SUM BYGNINGER	831 860

Tomten ble kjøpt i 1957.

Gnr.49/bnr.125

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

NOTE: 13**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Garasjeanlegg	
Kostpris	637 226
Avskrevet tidligere	-127 445
Avskrevet i år	-31 861
	477 920
Port	
Tilgang 2016	160 375
Avskrevet tidligere	-64 150
Avskrevet i år	-16 038
	80 188
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER	558 107

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	-47 899
--------------------------------	----------------

**NOTE: 14****UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital. Dette skyldes at eiendelene, deriblant bygningene, står bokført til opprinnelige priser.

Konsekvensen av dette er at de balanseførte verdiene av eiendelene ikke gjenspeiler markedsprisen. Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av selskapets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdien. Dermed vurderes den faktiske egenkapitalen til å være positiv av styret i selskapet.

NOTE: 15**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS Boligkreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 3,15 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2019	-7 410 000
Nedbetalt tidligere	800 913
Nedbetalt i år	222 272
	-6 386 815
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-6 386 815

NOTE: 16**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1957 -194 000

SUM BORETTSINNSKUDD -194 000

NOTE: 17**ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Andre innskudd 1996 -43 400

SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD -43 400

NOTE: 18**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Påløpte kostnader -4 481

SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD -4 481



NOTE: 19

PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	194 000
Pantelån	6 386 815
TOTALT	6 580 815

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

Bygninger	831 860
Tomt	41 965
TOTALT	873 825



[INNKOMNE FORSLAG]

Ingen innkomne forslag



VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

A. Som styreleder for 1 år foreslås:

[Navn] [Adresse]

B. Som styremedlemmer for 2 år foreslås:

[Navn] [Adresse]

[Navn] [Adresse]

Styremedlemmer som ikke er på valg:

[Navn] [Adresse]

[Navn] [Adresse]

C. Som varamedlemmer for 1 år foreslås:

1. [Navn] [Adresse]

2. [Navn] [Adresse]

3. [Navn] [Adresse]

4. [Navn] [Adresse]

D. Som valgkomité for 1 år foreslås:

[Navn] [Adresse]

[Navn] [Adresse]

[Navn] [Adresse]



Annen informasjon om borettslaget

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING(35704) med polisenummer 1196724. 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 forsikringssselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringssselskapet.

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

Brannsikringsutstyr

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

HMS – Helse, miljø og sikkerhet

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

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

Utleie av egen bolig (bruksoverlating)

Det er ikke tillatt å leie ut eller overlate bruken av boligen til andre uten styrets samtykke og godkjenning av leietaker. Unntaket er korttidsutleie (opptil 30 døgn i løpet av året) eller dersom andelseier bor i boligen selv. Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating finnes på Vibbo..



Vedlikeholdshistorikk Idabo Borettslag pr 30.04.22

Styret har satt opp følgende oversikt over utført vedlikehold i Idabo borettslag.

År utført: Arbeid utført og annen informasjon:

- 2021** **Februar** – Heldekkende pipehatter montert på pipene i nr 2 og 4 (Utfører: Gunvaldsen & Sønn)
- 2020** **Februar** - Rapport fra OPAK om dreneringsbehovet i borettslaget. Rapporten ligger tilgjengelig på Vibbo
Mars - Service av garasjeporter 17 av totalt 20 (Utførende: Portspesialisten). Service rapport ligger tilgjengelig på Vibbo
- 2019** **Juli → desember** – Maling av alle fasader i borettslaget og skifte av vinduer og balkongdører eldre enn 1998. Alle vinduer og dører i borettslaget er med dette fra 1998 eller senere. Fargekode fasader: S 6010- G50Y. Nytt gulvbelegg samt slipt og lakkerte trappetrinn i felles trappeoppganger i nr 6 og 8. Blikk på alle håndløpere på utvendig rekkverk, blikk på toppen av støyskjermen samt blikk på isbord på garasjer og småtak. (Utførende: Malemester Widar Lund AS)
- 2018** **August** – Brannsikringstiltak er ferdig stilt på loft med brannsikrede vegger mellom alle leiligheter i nr 2 og 4, samt innsetting av branndører på loft og kjellere i nr 8 og loft i nr 6. Samt brannsikre eksisterende vegger i kjeller og på loft nr8 der det var behov og på loft i nr 6 der det var behov. (Utførende: Oslo Brannsikring AS)
Byttet lamper oppgangene i nr 6 og 8 i forbindelse med brannsikringen. (Utførende: Kolbotn Elektro AS)
Innsetting av strømmåler i fellesboden i nr4 (Utførende: Kolbotn Elektro AS)
Desember – utbedring av vannskader i kjeller nr 8, herunder bytte dør og reparere vegger og trapp (Forsikrings sak. Utførende: Frøiland Bygg AS)
- 2017** **Januar/februar** – Revet og satt opp 8 nye verandaer i nr 6 og 8. Nytt fundament er laget for de 6 sørligste verandaene. Drenering ved vegg under veranda nr. 6 og satt inn avløpskum med pumpe i parsell. (Utfører: Anleggsgartnerfirma AS v/Jostein Larssen).
Det ble utarbeidet en brannsikringsrapport. Finnes i HMS-mappe i styrerommet.
Mai - Maling av oppganger nr 6 og 8 (farge S1500-N på vegg og S0500-N i tak), og lakkerte gelendere
Etablering av internkontroll av elanlegget med Kolbotn Elektro AS
Byttet utekran mellom 4C og 4D (utførende: Larmerud Rørservice AS)
- 2016** **Januar** - Rensing og kartlegging av avløpsrør; både vertikale og horisontale rør. (Utfører: PowerCleen).
Mars – Nye brannslukningsapparater til alle enheter



April/Mai - Montering av vindskiafslutning på alle hus. Reparasjon av pipe etter pipebrann i nr. 6 og montering av stigesikring nr. 2 og 4. (Utfører: Gunvaldsen og Sønn AS)

Opak-rapport vdr hele boligmassen til borettslaget

Juni - Tregjerde med port er satt opp mellom Coop og nr. 2. (Utfører: Gjersrud)

Desember – 5 murtrapper i nr. 2 og 4 er bekledd med tretrapper og nye gelendere. Tretrapp m/repo i nr. 2F er revet og satt opp på nytt. (Utfører; PK Byggservice)

- 2015** Trefelling fellesarealer
- 2014** Asfaltering garasjer, parkeringsplasser og innkjørsel. (Utfører: SB-MINIGRAVER V/ STEFAN BRYDALSEGGEN)
- 2013** Begynt rørleggerarbeid med å skifte vannrør og kraner ute. Montere vannmålere. Utbygging av 3 parkeringsplasser ved inngang til nr 2. Dugnadsinnsats.
- 2011/12** Utskifting av samtlige ytterdører. I tillegg en del vinduer og verandadører. Se egen oversikt. En del vinduer ble skiftet ut i 1999, 2000 og 2001. (Se oversikt)
- 2011** Montert lyskaster på nr 8, 1. etg til hø.
- 2010** Nr 6 og 8 oppgradert sikringsskap og ledninger i fellesområder, samt suplert lamper.
- 2008/09** Malt yttervegger hele borettslaget (ble utført av beboere etter vedtak på ord.GF). Farger: Rækkehus: Butinox dekkbeis. Gul base, smørblomst nr0965. 4- mannsboliger: Butinox dekkbeis og havdis 0937.
- 2007** Vannrør i nr. 2 er byttet.
- 2006** Dreneringsarbeid i nr 6 og 8. Vann kom inn i kjeller i nr 8 fra mur og fjellområdet ved inngangspartiet. Vifte satt inn i kjeller for raskere tørking. Reparasjon av vannskade fra pipe til loft i nr 8. Nytt kloakkrør til nr 6. Renovering av trapp og balkonger i nr 6 (Dan Bygg AS). Trefelling i parseller og fellesområder (Skoglund og Haukeland) El arbeid i nr 6 (Hauland Elektro).
- 2005** Ny pipe med hette – etter lekkasje. Skiftet innvendig stoppekran og for hagekraner nr 2 a-f samt utvendig rør og gravearbeid (Larmerud). Maling av yttervegger gjort på dugnad av beboerne.
- 2003** Renovasjonsarbeid rekkehus.
- 2002** Oppussingsarbeid utført av Dan Bygg AS



- 2001** Etterisolering og ny kledning på alle bygg, samt utskifting av en del vinduer.
Maling av yttervegger, nr 2, 4, 6 og 8, samt garasjer?
- 1996** Garasjer ble ferdig stilt. (Oppussing av oppgang i nr 8. Isolert i loft nr 2D. Ny dør nr 2C.)
- 1995** Skiftet tak på alle bygninger.
- Beg av 70-tallet ble det isolert i loft i nr 2- og 4.



4381 Idabo Borettslag

REGISTRERINGSBLANKETT FOR ÅRSMØTEDELTAKERE

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Leilighetsnummer:

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

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn:

å møte på årsmøtet i

Boligselskapets navn:

Eierens underskrift og dato:

.....
(Eierens underskrift)

.....
(Dato)



**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1

Postboks 6668, St. Olavs plass 0129 Oslo

Telefon: 02333

www.obos.no

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

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