



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Ana Mervin
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 24.04.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023

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, 16.05.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 990 847	1 960 176
Sum inntekter		1 990 847	1 960 176
Kostnader			
Lønnskostnad		22 820	22 820
Annen driftskostnad		887 627	722 855
Sum kostnader		910 447	745 675
Driftsresultat		1 080 400	1 214 501
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		11 074	3 410
Sum finansinntekter		11 074	3 410
Annen finanskostnad		544 382	217 576
Sum finanskostnader		544 382	217 576
Netto finans		-533 308	-214 166
Resultat før skattekostnad		547 092	1 000 335
Årsresultat		547 092	1 000 335
Totalresultat		547 092	1 000 335
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		547 092	1 000 335
Sum overføringer og disponeringer		547 092	1 000 335



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		37 422 336	37 460 507
Sum varige driftsmidler		37 422 336	37 460 507
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		37 422 336	37 460 507
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		36 856	750
Sum fordringer		36 856	750
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		507 419	677 483
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		507 419	677 483
Sum omløpsmidler		544 275	678 233
SUM EIENDELER		37 966 611	38 138 739

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		105 000	105 000
Sum innskutt egenkapital		105 000	105 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		10 945 387	10 398 294
Sum opptjent egenkapital		10 945 387	10 398 294
Sum egenkapital		11 050 387	10 503 294
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		17 246 250	18 017 913
Øvrig langsiktig gjeld		9 497 750	9 497 750
Sum annen langsiktig gjeld		26 744 000	27 515 663
Sum langsiktig gjeld		26 744 000	27 515 663
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		118 153	95 424
Leverandørgjeld		67	304
Annen kortsiktig gjeld		54 005	24 054
Sum kortsiktig gjeld		172 224	119 782
Sum gjeld		26 916 224	27 635 445
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		37 966 611	38 138 739



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 398480

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av
årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Ana Mervin
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 24.04.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023.

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

Brønnøysundregistrene, 30.05.2024



Organisasjonsnr: 995 349 817
ZEROM BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 990 847	1 960 176
Sum inntekter		1 990 847	1 960 176
Kostnader			
Lønnskostnad		22 820	22 820
Annen driftskostnad		887 627	722 855
Sum kostnader		910 447	745 675
Driftsresultat		1 080 400	1 214 501
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		11 074	3 410
Sum finansinntekter		11 074	3 410
Annen finanskostnad		544 382	217 576
Sum finanskostnader		544 382	217 576
Netto finans		-533 308	-214 166
Resultat før skattekostnad		547 092	1 000 335
Årsresultat		547 092	1 000 335
Totalresultat		547 092	1 000 335
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		547 092	1 000 335
Sum overføringer og disponeringer		547 092	1 000 335



Organisasjonsnr: 995 349 817
ZEROM BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom			
Sum varige driftsmidler		37 422 336	37 460 507
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler			
		0	0
Sum anleggsmidler		37 422 336	37 460 507
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer			
Sum fordringer		36 856	750
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		507 419	677 483
Sum omløpsmidler		507 419	677 483
Sum omløpsmidler		544 275	678 233
SUM EIENDELER		37 966 611	38 138 739
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital			
Sum innskutt egenkapital		105 000	105 000
Sum innskutt egenkapital		105 000	105 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital			
		10 945 387	10 398 294



Sum opptjent egenkapital	10 945 387	10 398 294
Sum egenkapital	11 050 387	10 503 294
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	17 246 250	18 017 913
Øvrig langsiktig gjeld	9 497 750	9 497 750
Sum annen langsiktig gjeld	26 744 000	27 515 663
Sum langsiktig gjeld	26 744 000	27 515 663
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	118 153	95 424
Leverandørgjeld	67	304
Annen kortsiktig gjeld	54 005	24 054
Sum kortsiktig gjeld	172 224	119 782
Sum gjeld	26 916 224	27 635 445
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	37 966 611	38 138 739



Organisasjonsnr: 995 349 817
ZEROM BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 7003

Zerom Borettslag



Velkommen til årsmøte i Zerom Borettslag

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

Dato for årsmøtet:

24. april 2024 kl. 18:00, Strømmen Menighetshus, Bernt Ankers vei 7 , 2010 Strømmen.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i Zerom Borettslag



Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller foreslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Rådgiver Margrethe Køhler Eggan er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen er Margrethe Køhler Eggan foreslått. Protokollvitner velges i møtet.



Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg
1. Årsrapport.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 20 000.

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til kr 20 000.

Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater



Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Basharat Ahmad
- Bjørn Øivind Evensen

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Stian Alexander Skandsen



ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

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

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

Generelle opplysninger om Zerom Borettslag

Borettslaget består av 21 andelsleiligheter.

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

Gårds- og bruksnummer:

77 1340

Borettslaget er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom (boret), og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

Zerom Borettslag har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.

Borettslagets revisor er BDO AS.



Styrets arbeid i Zerom Borettslag

Punkt 1: Styremøter

Styret har avholdt 2 styremøter siden generalforsamlingen i 2023, da dette styret ble valgt.

Møtet har handlet om økonomiske spørsmål vedr. regnskapet og budsjett.

Informasjon om styrets arbeid i Zerom Boligsameie og 10års vedlikeholdsplan for blokka.

Punkt 2: Representant på møter hos sameie.

Styreleder har vært på 4 styremøter til Zerom Boligsameie.

Punkt 3: Salg av boenheter i borettslaget.

Styret har gitt godkjenning til 1 nye beboere og ikke avvist noen.

Styret vil behandle slike saker fortløpende.

Styret har ikke godkjent noen nye boliger for utleie.

Punkt 4: Oppfølginger av HMS.

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

Strømmen, 28/2-2024

Bjørn Lehne



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

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 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

Resultat

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

Disponible midler

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



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2024. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året. Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2023.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Zerom Borettslag.

Lån

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

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester borettslaget anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2024.

Budsjettet er basert på 5 % økning av felleskostnadene samt en regulering av innkreving knyttet til avdrag/renter på lån fra 01.01.2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i ZEROM BORETTSLAG

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til ZEROM BORETTSLAG.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2023
- Resultatregnskap for 2023
- 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 2023, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av borettslaget i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

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 for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.



Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:
<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

BDO AS

Sven Mozart Aarvold
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Pemseo Dokumentnøkkel: HOIAZ-KE6AA-QEQ3B-OOC74-YPXKE-SCHJO



PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Sven Mozart Aarvold

Partner

Serienummer: UN:NO-9578-5998-4-921327

IP: 84.234.xxx.xxx

2024-03-16 16:43:46 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: HOIAZ-KE6AA-QEQ3B-OQCT4-YPXKE-SCHJO

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validator>

12 av 22

Årsrapport.pdf



INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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.

Boligselskapets resultatregnskap 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 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 2023	Regnskap 2022 -	Budsjett 2023	Budsjett 2024
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.	558 451	523 772	558 451	372 050
B. ENDRING I DISP. MIDLER:				
Årets resultat (se res.regnskapet)	547 092	1 000 335	864 680	805 680
Fradrag for avdrag på langs. lån 15	-771 663	-899 920	-865 000	-749 000
Reduksjon egenkapital i fellesanlegg	38 170	0	0	0
Økning egenkapital i fellesanlegg	0	-65 737	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER	-186 400	34 678	-320	56 680
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	372 051	558 451	558 131	428 730
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:				
Omløpsmidler	544 275	678 233		
Kortsiktig gjeld	-172 224	-119 782		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	372 051	558 451		



Zerom Borettslag

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022 -	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 990 812	1 960 176	1 991 000	2 329 000
Andre inntekter	3	35	0	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		1 990 847	1 960 176	1 991 000	2 329 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-2 820	-2 820	-2 820	-2 820
Styrehonorar	5	-20 000	-20 000	-20 000	-20 000
Revisjonshonorar	6	-8 899	-6 288	-8 000	-8 000
Forretningsførerhonorar		-67 230	-64 635	-68 000	-71 000
Konsulenthonorar	7	-2 855	-4 831	-6 000	-5 000
Drift og vedlikehold	8	-11 746	0	0	0
Kommunale avgifter	9	-29 934	-20 696	-23 000	-30 000
Kostnader sameie		-760 192	-622 900	-688 000	-723 000
Andre driftskostnader	10	-6 771	-3 505	-7 500	-6 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		-910 447	-745 675	-823 320	-866 320
DRIFTSRESULTAT		1 080 400	1 214 501	1 167 680	1 462 680
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	11 074	3 410	0	0
Finanskostnader	12	-544 382	-217 576	-303 000	-657 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-533 308	-214 166	-303 000	-657 000
ÅRSRESULTAT		547 092	1 000 335	864 680	805 680
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		547 092	1 000 335		



Zerom Borettslag

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	25 990 825	25 990 825
Tomt		11 138 925	11 138 925
Andel egenkapital i fellesanlegg	18	292 586	330 757
SUM ANLEGGSMIDLER		37 422 336	37 460 507
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		36 106	0
Andre kortsiktige fordringer	14	750	750
Driftskonto OBOS-banken		263 726	440 205
Sparekonto OBOS-banken		243 693	237 278
SUM OMLØPSMIDLER		544 275	678 233
SUM EIENDELER		37 966 611	38 138 739
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 21 * 5 000		105 000	105 000
Opptjent egenkapital		10 945 387	10 398 294
SUM EGENKAPITAL		11 050 387	10 503 294
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	17 246 250	18 017 913
Borettsinnskudd	16	9 497 750	9 497 750
SUM LANGSIKTIG GJELD		26 744 000	27 515 663
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		54 005	24 054
Leverandørgjeld		67	304
Påløpte renter		56 651	26 559
Påløpte avdrag		61 502	68 865
SUM KORTSIKTIG GJELD		172 224	119 782
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		37 966 611	38 138 739
Pantstillelse	17	37 129 750	37 129 750
Garantiansvar	18	26 326	26 326



Zerom Borettslag

Lillestrøm, 15.03.2024
Styret i Zerom Borettslag

Bjørn Lehne /s/

Basharat Ahmad /s/

Bjørn Øivind Evensen /s/

NOTE: 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

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

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Renter	1 106 760
Felleskostnader	796 392
Kabel-TV	76 860
Garasjeleie	10 800
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 990 812



Zerom Borettslag

NOTE: 3

ANDRE INNTEKTER

Regnskapskorrigeringer	35
SUM ANDRE INNTEKTER	35

NOTE: 4

PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-2 820
SUM PERSONALKOSTNADER	-2 820

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

NOTE: 5

STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 20 000.

NOTE: 6

REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 899.

NOTE: 7

KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-2 855
SUM KONSULENTHONORAR	-2 855

NOTE: 8

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold elektro	-11 746
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-11 746

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

NOTE: 9

KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-29 934
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-29 934



Zerom Borettslag

NOTE: 10

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-3 500
Andre fremmede tjenester	-302
Trykksaker	-25
Andre kontorkostnader	-53
Porto	-220
Bank- og kortgebyr	-2 671
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-6 771

NOTE: 11

FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	2 455
Renter av sparekonto i OBOS-banken	6 415
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	194
Andre renteinntekter	2 010
SUM FINANSINNTEKTER	11 074

NOTE: 12

FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i Husbanken	-544 382
SUM FINANSKOSTNADER	-544 382

NOTE: 13

BYGNINGER

Kostpris/Bokf.verdi 2010	25 990 825
SUM BYGNINGER	25 990 825

Tomten ble kjøpt i 2010.

Gnr.77/bnr.1340

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

NOTE: 14

ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Garasjebrikker	750
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	750



Zerom Borettslag

NOTE: 15

PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

Husbanken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 3,85 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2010	-27 632 000
Nedbetalt tidligere	9 614 087
Nedbetalt i år	771 663
	-17 246 250
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-17 246 250

NOTE: 16

BORETTSINNSKUDD

Opprinnelig 2010	-9 497 750
------------------	------------

SUM BORETTSINNSKUDD	-9 497 750
----------------------------	-------------------

NOTE: 17

PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	9 497 750
Pantelån	17 246 250
Påløpte avdrag	61 502
TOTALT	26 805 502

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2023 følgende bokførte verdi:

Bygninger	25 990 825
Tomt	11 138 925
TOTALT	37 129 750

NOTE: 18

GARANTIANSVAR/ANDEL ANLEGGSMIDLER/LANGSIKTIG GJELD I FELLESANLEGG

Selskapet eier 1101 / 9199 deler av Zerom Sameie

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

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

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

Til orientering vedlegges sameiets regnskap



Zerom Borettslag

Annen informasjon om borettslaget

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING(35704) med polisenummer 586398. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

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



Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 24.04.24

Selskapsnummer: 7003 Selskapsnavn: Zerom Borettslag

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en enhet sammen, kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

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