



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 984 059 698  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: ULVERUD BORETTSLAG  
Forretningsadresse: c/o Boligbyggelaget Usbl Nittedal  
Mattias skytters vei 1  
1482 NITTEDAL

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

### 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: Anita Sørлие  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 20.04.2021

### Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020

*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, 05.06.2022



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt	1,13	2 561 601	2 361 682
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 959 785</b>	<b>1 799 590</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	2	107 513	96 985
Annen driftskostnad	3,4,5,6 ,7,8,9, 10,11	2 124 955	1 228 757
<b>Sum kostnader</b>		<b>2 232 468</b>	<b>1 325 742</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>329 133</b>	<b>1 035 940</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		359	1 753
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>359</b>	<b>1 753</b>
Annen rentekostnad		152 911	174 105
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>152 911</b>	<b>174 105</b>
<b>Netto finans</b>		<b>152 552</b>	<b>172 352</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>176 581</b>	<b>863 588</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>176 581</b>	<b>863 588</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>176 581</b>	<b>863 588</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		176 581	863 588
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>176 581</b>	<b>863 588</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	12	47 340 553	47 340 553
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>47 340 553</b>	<b>47 340 553</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>47 340 553</b>	<b>47 340 553</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		9 342	9 322
Andre fordringer		217 533	202 933
<b>Sum fordringer</b>		<b>226 875</b>	<b>212 255</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		487 748	284 491
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>487 748</b>	<b>284 491</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>714 623</b>	<b>496 746</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>48 055 176</b>	<b>47 837 299</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>3 700</b>	<b>3 700</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		7 958 038	7 781 457
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>7 954 338</b>	<b>7 777 757</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>Sum egenkapital</b>	16	<b>7 958 038</b>	<b>7 781 457</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	13	6 596 242	6 276 453
Øvrig langsiktig gjeld	13	33 240 744	33 561 074
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>39 836 986</b>	<b>39 837 527</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>39 836 987</b>	<b>39 837 527</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		239 043	208 143
Skyldige offentlige avgifter		215	0
Annen kortsiktig gjeld	14	20 894	10 173
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>260 152</b>	<b>218 316</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>40 097 138</b>	<b>40 055 843</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>48 055 176</b>	<b>47 837 299</b>
<b>POSTER UTENOM BALANSEN</b>			
Pantstillelser	15	39 836 987	39 837 527



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 309254

**Enheten**

Organisasjonsnummer: 984 059 698  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: ULVERUD BORETTSLAG  
Forretningsadresse: c/o Boligbyggelaget Usbl Nittedal  
Mattias skytters vei 1  
1482 NITTEDAL

**Regnskapsår**

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

**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: Anita Sørli  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 20.04.2021

**Grunnlag for avgivelse**

År 2020: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020.

*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, 14.06.2021



Organisasjonsnr: 984 059 698  
ULVERUD BORETTSLAG

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt	1, 13	2 561 601	2 361 682
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 959 785</b>	<b>1 799 590</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	2	107 513	96 985
Annen driftskostnad	3, 4, 5, 6, 7	2 124 955	1 228 757
<b>Sum kostnader</b>		<b>2 232 468</b>	<b>1 325 742</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>329 133</b>	<b>1 035 940</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		359	1 753
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>359</b>	<b>1 753</b>
Annen rentekostnad		152 911	174 105
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>152 911</b>	<b>174 105</b>
<b>Netto finans</b>		<b>152 552</b>	<b>172 352</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>176 581</b>	<b>863 588</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>176 581</b>	<b>863 588</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>176 581</b>	<b>863 588</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		176 581	863 588
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>176 581</b>	<b>863 588</b>



Organisasjonsnr: 984 059 698  
ULVERUD BORETTSLAG

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
--------------	------	------	------

### BALANSE - EIENDELER

#### Anleggsmidler Immaterielle eiendeler

#### Varige driftsmidler

Tomter, bygninger og annen fast eiendom	12	47 340 553	47 340 553
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>47 340 553</b>	<b>47 340 553</b>

<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>47 340 553</b>	<b>47 340 553</b>
--------------------------	--	-------------------	-------------------

#### Omløpsmidler

#### Varer

#### Fordringer

Kundefordringer		9 342	9 322
Andre fordringer		217 533	202 933
<b>Sum fordringer</b>		<b>226 875</b>	<b>212 255</b>

#### Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter og lignende		487 748	284 491
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>487 748</b>	<b>284 491</b>

<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>714 623</b>	<b>496 746</b>
-------------------------	--	----------------	----------------

<b>SUM EIENDELER</b>		<b>48 055 176</b>	<b>47 837 299</b>
----------------------	--	-------------------	-------------------

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

#### Egenkapital

#### Innskutt egenkapital

<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>3 700</b>	<b>3 700</b>
---------------------------------	--	--------------	--------------

#### Opptjent egenkapital

Annen egenkapital		7 958 038	7 781 457
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>7 954 338</b>	<b>7 777 757</b>

<b>Sum egenkapital</b>	<b>16</b>	<b>7 958 038</b>	<b>7 781 457</b>
------------------------	-----------	------------------	------------------

#### Gjeld

#### Langsiktig gjeld

#### Annen langsiktig gjeld

Gjeld til kredittinstitusjoner	13	6 596 242	6 276 453
--------------------------------	----	-----------	-----------



Øvrig langsiktig gjeld	13	33 240 744	33 561 074
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>39 836 986</b>	<b>39 837 527</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>39 836 987</b>	<b>39 837 527</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		239 043	208 143
Skyldige offentlige avgifter		215	0
Annen kortsiktig gjeld	14	20 894	10 173
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>260 152</b>	<b>218 316</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>40 097 138</b>	<b>40 055 843</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>48 055 176</b>	<b>47 837 299</b>
<b>POSTER UTENOM BALANSEN</b>			
Pantstillelser	15	39 836 987	39 837 527



Organisasjonsnr: 984 059 698  
ULVERUD BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Regnskapsprinsipper

Ytelser til daglig leder

Note

2

Ytelser til andre ledende personer

<u>Ledende person</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl.</u>	<u>Andre godtgj.</u>
Styret	0.00	0.00	96985.00
<u>Sum ytelse andre led.pers.</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl.</u>	<u>Andre godtgj.</u>
	0.00		

Gjelder styrehonorar og AGA

Note

2

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:  
0.00

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei



## Arsregnskap 2020 Ulverud Borettslag

### Disponible midler

	Regnskap 2020	Regnskap 2019
<b>A. Disponible midler fra foregående årsregnskap</b>	<b>278 430</b>	<b>348 019</b>
B. Endring i disponible midler		
Årets resultat	176 581	863 588
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	319 789	-371 085
Endringer i andre langsiktige poster	-320 330	-562 092
<b>B. Årets endring disponible midler</b>	<b>176 041</b>	<b>-69 588</b>
<b>C. Disponible midler</b>	<b>454 472</b>	<b>278 430</b>
<b>Spesifikasjon av disponible midler:</b>		
Omløpsmidler	714 623	496 746
Kortsiktig gjeld	-260 152	-218 316
<b>C. Disponible midler</b>	<b>454 472</b>	<b>278 430</b>

Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet. De defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.



## Resultatregnskap 2020 Ulverud Borettslag

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
<b>INNETEKT</b>					
<b>Leieinntekt</b>					
Innkrevd felleskostnad	1	1 959 785	1 799 590	1 946 177	2 050 647
<b>Sum leieinntekt</b>		<b>1 959 785</b>	<b>1 799 590</b>	<b>1 946 177</b>	<b>2 050 647</b>
<b>Sum inntekt</b>		<b>1 959 785</b>	<b>1 799 590</b>	<b>1 946 177</b>	<b>2 050 647</b>
<b>KOSTNAD</b>					
<b>Lønnskostnad</b>					
Lønnskostnad	2	22 513	11 985	11 985	11 985
Styrehonorar	2	85 000	85 000	85 000	85 000
<b>Driftskostnad</b>					
Energikostnad	3	16 915	18 254	20 000	20 000
Kostnad eiendom/lokale	4	150 147	152 155	154 500	138 001
Kommunale avgifter/renovasjon	5	361 084	295 557	330 000	377 000
Lisenser, leie av maskiner ol.	6	913	913	0	0
Verktøy, inventar og driftsmateriell	7	2 430	6 968	0	0
Reparasjon og vedlikehold	8	937 454	170 908	137 000	213 000
Revisjonshonorar	9	5 092	5 006	5 300	5 300
Forretningsførerhonorar		101 274	98 328	101 500	103 700
Andre honorar	10	84 953	21 490	11 750	12 270
Kontorkostnad		0	863	3 000	3 000
TV/bredbånd		233 988	233 988	241 000	241 000
Kostnad trans.midl/arb.mask/utstyr		2 350	0	0	0
Provisjonskostnad		0	680	0	0
Salg og reklamekostnad		0	0	2 000	2 000
Kontingent og gaver		11 100	11 100	14 000	14 000
Forsikring		146 109	121 889	146 000	160 785
Eiendomsskatt		65 847	78 940	80 000	68 000
Andre kostnader	11	5 299	11 718	25 900	25 900
<b>Sum kostnad</b>		<b>2 232 468</b>	<b>1 325 742</b>	<b>1 368 935</b>	<b>1 480 941</b>
<b>Driftsresultat før IN</b>		<b>-272 683</b>	<b>473 848</b>	<b>577 242</b>	<b>569 706</b>
Nedskrivning av IN innbetaling fra eier	13	601 816	562 092	0	0
<b>Driftsresultat etter IN</b>		<b>329 133</b>	<b>1 035 940</b>	<b>577 242</b>	<b>569 706</b>
<b>FINANSPOSTER</b>					
Renteinntekt		359	1 753	7 500	7 500
Rentekostnad		152 911	174 105	167 836	116 083
<b>Netto finansposter</b>		<b>152 552</b>	<b>172 352</b>	<b>160 336</b>	<b>108 583</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>176 581</b>	<b>863 588</b>	<b>416 906</b>	<b>461 123</b>
Overført til/fra annen egenkapital		176 581	863 588	0	0
<b>SUM OVERFØRINGER</b>		<b>176 581</b>	<b>863 588</b>	<b>0</b>	<b>0</b>



## Balanse 2020 Ulverud Borettslag

	Note	2020	2019
<b>EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter	12	8 000 000	8 000 000
Bygninger	12	39 340 553	39 340 553
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>47 340 553</b>	<b>47 340 553</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Fordringer</b>			
Restanse felleskostnader		9 342	9 322
Forskuddsbetalte kostnader		217 533	202 933
<b>Bankinnskudd og kontanter</b>			
Innestående bank		487 748	284 491
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>714 623</b>	<b>496 746</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>48 055 176</b>	<b>47 837 299</b>



## Balanse 2020 Ulverud Borettslag

	Note	2020	2019
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Andelskapital		3 700	3 700
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>3 700</b>	<b>3 700</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		7 954 338	7 777 757
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>7 954 338</b>	<b>7 777 757</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>16</b>	<b>7 958 038</b>	<b>7 781 457</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Pantegjeld	13	6 596 242	6 276 453
Borettsinnskudd		23 950 000	23 950 000
IN nedbetalt fellesgjeld	13	9 290 744	9 611 074
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>39 836 987</b>	<b>39 837 527</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Forskuddsbetalt felleskostnad		1 949	0
Leverandørgjeld		239 043	208 143
Skyldig off. myndigheter		215	0
Påløpne renter		655	1 032
Kostnader til avregning		5 400	1 800
Annen kortsiktig gjeld	14	12 890	7 341
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>260 152</b>	<b>218 316</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>40 097 138</b>	<b>40 055 843</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>48 055 176</b>	<b>47 837 299</b>
Pantsstillelser	15	39 836 987	39 837 527

Sted: \_\_\_\_\_

Dato: \_\_\_\_\_

Anita Sørli  
StyrelederGrete Solbakk  
StyremedlemLinda Emilie Wernberg  
Styremedlem



**Noter årsregnskap 2020 Ulverud Borettslag**

**Note 0 - Regnskapsprinsipper**

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

**Klassifisering og vurdering av balanseposter**

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. 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.

**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.

**Varige driftsmidler**

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets levetid dersom de har levetid over 3 år og har en kostpris som overstiger kr 50.000,-. Avskrivningssats for bygninger er satt til null i henhold til forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidler og avskrives ihht driftsmidlets levetid.

**Driftsinntekter**

Felleskostnader bokføres og inntektsføres i takt med opptjening. Inntektsføring ved salg av varer/tjenester skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres etter hvert som de opptjenes.

**Skattetrekk**

Ved lønnskjøring overføres skattetrekk til en felles skattetrekkkonto i Usbl.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN) er behandlet etter gjeldsmetodeløsningen. Dette prinsippet innebærer at ekstrainnbetalingen fra eiere klassifiseres som forskuddsbetaling av eiers kapitalkostnader. Det innbetalte beløpet føres som gjeld til eier under langsiktig gjeld i borettslagets alanse. Andelseierne vil ved IN få sikkerhet ved inntrederett i det pantedokumentet som borettslagets lånegiver har tinglyst på eiendommen. Inntrederetten har sideordnet prioritet med det til enhver tid gjenstående beløpet av felleslånet.

Gjelden til eier vil bli redusert i takt med nedbetalingen av fellesgjelden etter opprinnelig nedbetalingsplan. Disse innbetalingene nedkviktes i takt med nedbetalingsplanen og framkommer i resultatregnskapet som inntekt etter driftsresultat før IN.



## Noter årsregnskap 2020 Ulverud Borettslag

### Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2020	2019
3600 Innkrevde felleskostn. drift	1 306 068	1 169 736
3602 Innkrevde felleskostn. kapital	30 792	0
3620 Leietillegg Kabel-TV/internett	92 796	92 796
3650 Innkrevde felleskostn. renter	152 799	169 365
3660 Innkrevde felleskostn. avdrag	377 330	367 693
<b>Sum</b>	<b>1 959 785</b>	<b>1 799 590</b>

### Note 2 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2020	2019
5120 Timelønn fra lønssystemet	10 680	0
5150 Påløpne feriepenger	1 527	0
5400 Arbeidsgiveravgift	10 091	11 985
5405 Arb.giv.avg.feriepenger - fra lønssystemet	215	0
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønssystemet	85 000	85 000
<b>Sum</b>	<b>107 513</b>	<b>96 985</b>

Personalkostnader omfatter lønns- og personalkostnader, samt arbeidsgiveravgift. Antall årsverk sysselsatt: 0

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

### Note 3 - Energikostnader

	2020	2019
6200 Strøm- og energikostnader	16 915	18 254
<b>Sum</b>	<b>16 915</b>	<b>18 254</b>

### Note 4 - Kostnad eiendom/ lokaler

	2020	2019
6310 Faste kostnader innleid vaktmestertjeneste	52 616	41 872
6391 Snømåking/strøing/feiing	46 384	37 862
6392 Containerleie/tømming	0	17 723
6393 Blomster/jord, klipping av gress/hekk	51 147	54 699
<b>Sum</b>	<b>150 147</b>	<b>152 155</b>



## Noter årsregnskap 2020 Ulverud Borettslag

### Note 5 - Kommunale avgifter

	2020	2019
6320 Renovasjon	100	0
6329 Kommunale avgifter	360 984	295 557
<b>Sum</b>	<b>361 084</b>	<b>295 557</b>

### Note 6 - Lisenser, leie av maskiner ol.

	2020	2019
6420 Leie av datautstyr	913	913
<b>Sum</b>	<b>913</b>	<b>913</b>

Konto 6420 gjelder lisens HMS.

### Note 7 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2020	2019
6551 Nøkler, låser, navnskilt, postkasser o.l.	0	5 210
6552 Driftsmateriell	2 430	1 758
<b>Sum</b>	<b>2 430</b>	<b>6 968</b>

### Note 8 - Reparasjoner og vedlikehold

	2020	2019
6601 Vedlikehold bygg	850 140	45 590
6602 Vedlikehold VVS	32 243	2 874
6603 Vedlikehold elektro	0	18 621
6605 Vedlikehold fellesanlegg	18 750	3 338
6610 Andre vaktmestertjenester	1 781	4 474
6613 Vedlikehold utvendig anlegg	1 572	0
6617 Vedlikehold brannvernustyr	11 670	19 161
6630 Egenandel forsikring	0	20 000
6641 Malerarbeider	762	0
6645 Tak/blikkenslagerarbeid	16 031	56 851
6648 Vedlikehold dører og porter	4 506	0
<b>Sum</b>	<b>937 454</b>	<b>170 908</b>

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene.  
Konto 6601 gjelder rehabiliteringsprosjekt, maling av vinduer, utbedring av balkong.



## Noter årsregnskap 2020 Ulverud Borettslag

### Note 9 - Revisjonshonorar

	2020	2019
6700 Revisjonshonorar	5 092	5 006
<b>Sum</b>	<b>5 092</b>	<b>5 006</b>

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon.

### Note 10 - Andre honorar

	2020	2019
6714 Tilleggstjenester forretningsfører	14 193	8 755
6730 Teknisk honorar	60 126	7 125
6731 Teknisk honorar Usbl	7 312	0
6750 Vakthold	3 323	3 210
6790 Andre Fremmede Tjenester	0	2 400
<b>Sum</b>	<b>84 953</b>	<b>21 490</b>

Konto 6730 gjelder teknisk honorar vedr. rehabiliteringsprosjekt maling av vinduer og utbedring av balkong.

### Note 11 - Andre kostnader

	2020	2019
7718 Fellesarrangement	994	2 002
7719 Møter, div. styret	765	0
7720 Generalforsamling/Årsmøte	0	800
7740 Kurs for tillitsvalgte	1 500	0
7770 Betalingskostnader	1 646	1 007
7771 Andre gebyrer	0	7 500
7773 Omkostninger innkreving	393	399
7790 Andre kostnader	-1	-1
7795 Husleietap	1	11
<b>Sum</b>	<b>5 299</b>	<b>11 718</b>



Noter årsregnskap 2020 Ulverud Borettslag

**Note 12 - Varige driftsmidler**

	<b>Bygninger</b>	<b>Tomt</b>
Anskaffelseskost pr.01.01 :	39 340 553	8 000 000
Årets tilgang :	0	0
Årets avgang :	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	39 340 553	8 000 000
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	39 340 553	8 000 000
Anskaffelsesår :	2003	2002
Antatt levetid i år :		

Eiendommen er fullverdiforsikret i If Skadeforsikring. Polisnr 560446. Borettslaget består av 37 andeler. Borettslaget er oppført på g.nr 3, b.nr 603. Byggeår er 2002/2003. Eiertomt på 6 162 kvm. Borettslagets adresser er Bekkinga 1-71, 1481 Hagan. Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene. Bygninger er derfor avskrevet med 0%.



Noter årsregnskap 2020 Ulverud Borettslag

Note 13 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	DNB Bank ASA	DNB Bank ASA	DNB Bank ASA	DNB Bank ASA
Formål:	Bedre likviditeten			Maling av fasade og refinansiering lån .61334,. 20574
Lånenummer:	12131161334	12128420574	50108016873	16362142958
Lånetype:	Annuitet	Annuitet	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2015	2014	2003	2020
Rentesats:	1.85 %	1.85 %	1.85 %	1.69 %
Betingelser:	Endring av nedbetalingsplan pga. ekstra avdrag			
Beregnet innfridd:	17.08.2020	17.08.2020	30.11.2033	30.06.2032
Opprinnelig lånebeløp:	300 000	400 000	23 600 000	1 400 000
Lånesaldo 01.01:	82 784	329 373	5 864 296	0
Avdrag i perioden:	82 784	329 373	641 064	26 990
Opptak i perioden:	0	0	0	1 400 000
<b>Lånesaldo 31.12:</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>5 223 233</b>	<b>1 373 010</b>
Saldo 5 år frem i tid:	0	0	3 347 888	808 605
Andelssaldo 01.01:	0	0	9 611 074	0
Innbetalt IN i perioden:	0	0	281 487	0
Nedskrevet andelssaldo i perioden:	0	0	601 816	0
<b>Andelssaldo 31.12:</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>9 290 744</b>	<b>0</b>
<b>Sum pantegjeld for lån:</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>14 513 977</b>	<b>1 373 010</b>

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 16362142958	4	46 947	187 788
	3	41 295	123 885
	14	40 520	567 280
	10	36 144	361 440
	1	26 846	26 846
	2	22 357	44 714
	3	20 351	61 053
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 50108016873	5	430 499	2 152 495
	3	368 999	1 106 997
	1	288 143	288 143
	3	276 750	830 250
	1	276 480	276 480
	1	215 250	215 250
	2	153 750	307 500
	1	46 125	46 125



**Noter årsregnskap 2020 Ulverud Borettslag**

---

**Langsiktig gjeld**

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN) er behandlet etter gjeldsmetodeløsningen. Dette prinsippet innebærer at ekstrainnbetalingen fra eiere klassifiseres som forskuddsbetaling av eiers kapitalkostnader. Det innbetalte beløpet føres som gjeld til eier under langsiktig gjeld i borettslagets alanse. Andelseierne vil ved IN få sikkerhet ved inntrederett i det pantdokumentet som borettslagets lånegiver har tinglyst på eiendommen. Inntrederetten har sideordnet prioritet med det til enhver tid gjenstående beløpet av felleslånet.

Gjelden til eier vil bli redusert i takt med nedbetalingen av fellesgjelden etter opprinnelig nedbetalingsplan. Disse innbetalingene nedkvitteres i takt med nedbetalingsplanen og framkommer i resultatregnskapet som inntekt etter driftsresultat før IN.



## Noter årsregnskap 2020 Ulverud Borettslag

### Note 14 - Annen kortsiktig gjeld

	2020	2019
2937 Påløpte energikostnader	2 021	2 126
2941 Skyldige feriepenger fra lønssystemet	1 527	0
2985 Mellomregning finansieringsforetak	9 342	5 216
<b>Sum</b>	<b>12 890</b>	<b>7 341</b>

Konto 2985 gjelder forskuttering av felleskostnader fra Klare Finans.

### Note 15 - Pantstillelser

**Bokført verdi pr. 31.12.2020**

Bokført langsiktig gjeld	15 886 987
Innskuddskapital	23 950 000
<b>Boligselskapets pantsikrede gjeld</b>	<b>39 836 987</b>
<b>Bokført verdi av pantsatt eiendom</b>	<b>47 340 553</b>

Borettslagets langsiktige gjeld er sikret ved pant. Borettsinnskuddet er en del av borettslagets pantsikrede gjeld og sikret ved pantobligasjon pålydende kr. 26 190 000.

Borettslagets eiendom er stillet som pantsikkerhet. Bokført verdi fremgår av regnskapet



Noter årsregnskap 2020 Ulverud Borettslag

Note 16 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
<b>Egenkapital</b>			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital	3 700	0	3 700
<b>Sum innskutt egenkapital</b>	<b>3 700</b>	<b>0</b>	<b>3 700</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Årets resultat	7 777 757	176 581	7 954 338
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>7 777 757</b>	<b>176 581</b>	<b>7 954 338</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>7 781 457</b>	<b>176 581</b>	<b>7 958 038</b>



Resultat og balanse med noter for Ulverud Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

**For Ulverud Borettslag**

Styreleder	Anita Sørlie (sign.)	09.03.2021
Styremedlem	Linda Emilie Wernberg (sign.)	09.03.2021
Styremedlem	Grete Solbakk (sign.)	09.03.2021



**KPMG AS**  
Sørkedalsveien 6  
Postboks 7000 Majorstuen  
0308 Oslo

Telephone +47 45 40 40 63  
Fax  
Internet [www.kpmg.no](http://www.kpmg.no)  
Enterprise 935 174 627 MVA

Til generalforsamlingen i Ulverud Borettslag

## Uavhengig revisors beretning

### Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

#### Konklusjon

Vi har revidert Ulverud Borettslags årsregnskap som viser et overskudd på kr 176 581. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2020, 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 er det medfølgende årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2020, 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Vi er uavhengige av borettslaget slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske plikter i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

#### Øvrig informasjon

Ledelsen er ansvarlig for øvrig informasjon. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet.

Vår uttalelse om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke øvrig informasjon, og vi attesterer ikke den øvrige informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom øvrig informasjon og årsregnskapet, kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon. Dersom vi konkluderer med at den øvrige informasjonen inneholder vesentlig feilinformasjon er vi pålagt å rapportere det. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

#### Styrets ansvar for årsregnskapet

Styret (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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke

#### Offices in:

KPMG AS, a Norwegian limited liability company and member firm of the KPMG network of independent member firms affiliated with KPMG International Cooperative ("KPMG International"), a Swiss entity.

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Oslo	Elverum	Mo i Rana	Stord
Alta	Finnsnes	Molde	Straume
Arendal	Hamar	Skien	Tromsø
Bergen	Haugesund	Sandefjord	Trondheim
Bodo	Knarvik	Sandnessjøen	Tynset
Drammen	Kristiansand	Slavanger	Ålesund



Revisors beretning - 2020  
Uliverud Borettslag

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.

Som del av en revisjon i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og anslår vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av borettslagets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimaterne og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på hensiktsmessigheten av ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen ved avleggelsen av årsregnskapet, basert på innhentede revisjonsbevis, og hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om borettslagets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifierer vår konklusjon om årsregnskapet. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet inntil datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget ikke fortsetter driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet representerer de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av revisjonen og til hvilken tid revisjonsarbeidet skal utføres. Vi utveksler også informasjon om forhold av betydning som vi har avdekket i løpet av revisjonen, herunder om eventuelle svakheter av betydning i den interne kontrollen.

## Uttalelse om andre lovmessige krav

### Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendig i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag ISAE 3000 *Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon*, mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av borettslagets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringskikk i Norge.

Oslo, 13. mars 2021  
KPMG AS

Øyvind Skorgevik  
Statsautorisert revisor