



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 923 229 833
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: HØVLERIET BORETTSLAG
Forretningsadresse: Hammersborg torg 1
0179 OSLO

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: Trude Ruud
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 18.05.2022

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, 16.05.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		10 719	9 608
Sum inntekter		10 719	9 608
Kostnader			
Annen driftskostnad		9 678	16 883
Sum kostnader		9 678	16 883
Driftsresultat		1 041	-7 275
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		2 251	4 914
Sum finansinntekter		2 251	4 914
Sum finanskostnader		0	0
Netto finans		2 251	4 914
Ordinært resultat før skattekostnad		3 292	-2 361
Skattekostnad på ordinært resultat		724	-520
Ordinært resultat etter skattekostnad		2 568	-1 841
Årsresultat		2 568	-1 841
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		2 568	-1 841
Sum overføringer og disponeringer		2 568	-1 841



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		132 227 794	132 227 794
Sum varige driftsmidler		132 227 794	132 227 794
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		132 227 794	132 227 794
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer			8 594
Andre fordringer		75 501	76 021
Sum fordringer		75 501	84 615
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 045 448	1 041 635
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 045 448	1 041 635
Sum omløpsmidler		1 120 949	1 126 250
SUM EIENDELER		133 348 743	133 354 044

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		1 040 000	1 040 000
Sum innskutt egenkapital		1 040 000	1 040 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		80 130	77 562
Sum opptjent egenkapital		80 130	77 562
Sum egenkapital		1 120 130	1 117 562
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Øvrig langsiktig gjeld		132 227 794	132 227 794
Sum annen langsiktig gjeld		132 227 794	132 227 794
Sum langsiktig gjeld		132 227 794	132 227 794
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		95	8 594
Betalbar skatt		724	
Annen kortsiktig gjeld			94
Sum kortsiktig gjeld		819	8 688
Sum gjeld		132 228 613	132 236 482
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		133 348 743	133 354 044



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 409081

Enheten

Organisasjonsnummer: 923 229 833
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: HØVLERIET BORETTSLAG
Forretningsadresse: Hammersborg torg 1
0179 OSLO

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: Trude Ruud
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 18.05.2022

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, 13.06.2022



Organisasjonsnr: 923 229 833
HØVLERIET BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		10 719	9 608
Sum inntekter		10 719	9 608
Kostnader			
Annen driftskostnad		9 678	16 883
Sum kostnader		9 678	16 883
Driftsresultat		1 041	-7 275
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		2 251	4 914
Sum finansinntekter		2 251	4 914
Sum finanskostnader		0	0
Netto finans		2 251	4 914
Ordinært resultat før skattekostnad		3 292	-2 361
Skattekostnad på ordinært resultat		724	-520
Ordinært resultat etter skattekostnad		2 568	-1 841
Årsresultat		2 568	-1 841
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		2 568	-1 841
Sum overføringer og disponeringer		2 568	-1 841



Annen egenkapital	80 130	77 562
Sum opptjent egenkapital	80 130	77 562
Sum egenkapital	1 120 130	1 117 562
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelseser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Øvrig langsiktig gjeld	132 227 794	132 227 794
Sum annen langsiktig gjeld	132 227 794	132 227 794
Sum langsiktig gjeld	132 227 794	132 227 794
Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld	95	8 594
Betalbar skatt	724	
Annen kortsiktig gjeld		94
Sum kortsiktig gjeld	819	8 688
Sum gjeld	132 228 613	132 236 482
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	133 348 743	133 354 044



Organisasjonsnr: 923 229 833
HØVLERIET 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:



Innkalling til generalforsamling

**Ordinær generalforsamling i Høvleriet Borettslag
avholdes 18.mai 2022 kl. 10.00 hos OBOS, Hammersborg torg 1.**

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

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

2. ÅRSRAPPORT OG REGNSKAP FOR 2021

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

3. INNKOMNE FORSLAG

- A) Vedtektsendring – punkt 9-4 valg av delegerte til OBOS Generalforsamling
 - B) Vedtektsendring – nye avsnitt under kapittel 1
 - C) Vedtektsendring – endring av tekst i 2-2 som omfatter Bostart og Deleie
 - D) Vedtektsendring – endring av tekst i 4-1 (6) og (7) om garasje
 - E) Husordensregler
- Innkomne forslag er tatt inn som egne vedlegg.

4. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av styremedlem for 1 år

Oslo, 06.04.2022
Styret i Høvleriet Borettslag

Anne Elisabeth Geitle Monica Bodin-Wilhelmsen Erlend Ullestad

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no



ÅRSRAPPORT FOR 2021

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Anne Elisabeth Geitle
Styremedlem	Monica Bodin-Wilhelmsen
Styremedlem	Erlend Ullestad

Styrets medlemmer består i dag av 1 mann og 2 kvinner.

Generelle opplysninger om Høvleriet Borettslag

Borettslaget består av 206 andelsleiligheter. Høvleriet Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 923229833, og ligger i Lillestrøm kommune med følgende adresse:

Messeveien 200,202,204,206

Messeveien 208,210,212,214

Gårds- og bruksnummer:

81 2693

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.

Høvleriet 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 PricewaterhouseCoopers AS.



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 10 719.

Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 9 678.

Resultat

Årets resultat på kr 2 568 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2021 kr 1 120 130 og viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2021 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2022

Det er ikke satt opp budsjett for 2022 i og med at det vil være minimalt med drift dette året. Overlevering av leilighetene vil skje fra ca. medio november 2022 til februar/mars 2023.

Det er utarbeidet et budsjett i forbindelse med stifting, men dette gjelder for et ordinært driftsår og er benyttet til å beregne felleskostnader. Budsjettet vil revideres i forkant av innflytting.



Til generalforsamlingen i Høvleriet Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Høvleriet Borettslags årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2021, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2021, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

*PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap*



Uavhengig revisors beretning - Høvleriet Borettslag

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. 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>.

Oslo, 07. april 2022
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor



HØVLERIET BORETTSLAG - UNDER BYGGING/INNFLYTTING ORG.NR. 923 229 833, KUNDENR. 743

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.	1 117 562	1 119 403	1 117 562	1 120 130
<i>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</i>				
Årets resultat (se res.regnskapet)	2 568	-1 841	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER	2 568	-1 841	0	0
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	1 120 130	1 117 562	1 117 562	1 120 130
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:				
Omløpsmidler	1 120 949	1 126 250		
Kortsiktig gjeld	-819	-8 688		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	1 120 130	1 117 562		



HØVLERIET BORETTSLAG - UNDER BYGGING/INNFLYTTING ORG.NR. 923 229 833, KUNDENR. 743

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
DRIFTSINNETEKTER:					
Andre inntekter	2	10 719	9 608	0	0
SUM DRIFTSINNETEKTER		10 719	9 608	0	0
DRIFTSKOSTNADER:					
Revisjonshonorar	3	-9 625	-16 875	0	0
Andre driftskostnader	4	-53	-8	0	0
SUM DRIFTSKOSTNADER		-9 678	-16 883	0	0
DRIFTSRESULTAT		1 041	-7 275	0	0
FINANSINNETEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	5	2 251	4 914	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		2 251	4 914	0	0
Skattekostnad	6	-724	520	0	0
ÅRSRESULTAT		2 568	-1 841	0	0
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		2 568	0		
Fra opptjent egenkapital		0	-1 841		



HØVLERIET BORETTSLAG - UNDER BYGGING/INNFLYTTING
ORG.NR. 923 229 833, KUNDENR. 743

BALANSE

	Note	2021	2020
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Tomt	7	132 227 794	132 227 794
SUM ANLEGGSMIDLER		132 227 794	132 227 794
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		0	8 594
Andre kortsiktige fordringer	8	75 501	76 021
Driftskonto OBOS-banken		18 430	1 868
Sparekonto OBOS-banken		1 027 018	1 039 767
SUM OMLØPSMIDLER		1 120 949	1 126 250
SUM EIENDELER		133 348 743	133 354 044
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 208 * 5000		1 040 000	1 040 000
Opptjent egenkapital		80 130	77 562
SUM EGENKAPITAL		1 120 130	1 117 562
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Borettsinnskudd	9	132 227 794	132 227 794
SUM LANGSIKTIG GJELD		132 227 794	132 227 794
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		95	8 594
Betalbar skatt		724	0
Annen kortsiktig gjeld		0	94
SUM KORTSIKTIG GJELD		819	8 688
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		133 348 743	133 354 044
Pantstillelse	10	132 227 794	132 227 794
Garantiansvar		0	0



Lillestrøm, 06.04.2022
Styret i Høvleriet Borettslag

Anne Elisabeth Geitle /s/

Monica Bodin-Wilhelmsen /s/

Erlend Ullestad /s/

NOTE: 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

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

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.

ANSATTE

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Det har heller ikke vært utbetalt styrehonorar.

NOTE: 2

ANDRE INNTEKTER

Felleskostnader fra utbygger	9 625
Tilbakeført gebyr	94
Festeavgift	1 000
SUM ANDRE INNTEKTER	10 719

NOTE: 3

REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 9 625.

**NOTE: 4****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Andre kontorkostnader	-51
Bank- og kortgebyr	-2
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-53

NOTE: 5**FINANSINTEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS-banken	2 251
SUM FINANSINTEKTER	2 251

NOTE: 6**SKATTEKOSTNAD**

Grunnlag betalbar skatt	2021
Resultat før skattekostnad	3 292
Permanente forskjeller	0
Mottatt konsernbidrag	0
Avgitt konsernbidrag	0
Benyttet fremførbart underskudd	0
Endring midlertidige forskjeller	0
Skattemessig resultat (grunnlag)	3 292

Betalbar skatt (22 %) 724

Utsatt skatt	2021	2020	Endring
Midlertidige forskjeller:			
Driftsmidler	130 930 694	130 930 694	0
Gevinst- og tapskonto	0	0	0
Sum midlertidige forskjeller	130 930 694	130 930 694	0
Fremførbart skattemessig underskudd	0	0	0
Grunnlag utsatt skatt (+)			
/skattefordel (-)	130 930 694	130 930 694	0
Utsatt skatt (+) / skattefordel (-) (22%)	0	0	0
Utsatt skatt som kunne vært balanseført	28 804 753	28 804 753	

Netto utsatt skatt på midlertidige forskjell mellom regnskapsmessig og skattemessig verdi balanseføres ikke på bakgrunn av at det ikke er sannsynlig at denne vil komme til beskatning.

Årets skattekostnad	2021
Betalbar skatt	724
Endring utsatt skatt	0
Sum	724

**Vurdering av årets skattekostnad**

Regnskapsmessig resultat før skatt	3 292
22% av regnskapsmessig resultat før skatt	724
Regnskapsmessig skattekostnad	724
Forskjell	0

Forskjellen forklares med:

Permanente forskjeller	0
Utsatt skattefordel ikke innregnet	0
Sum	0

NOTE: 7**TOMT**

Borettslagets datterselskap 1. Kvarter AS ble besluttet avviklet i desember 2019 som følge av slutføringen av boligprosjektet på selskapets tomt. I samsvar med aksjeloven kapittel 16 ble alle eiendeler verdsatt til virkelig verdi i avviklingsbalansen og regnskapsført tilsvarende ved utdeling til borettslaget.

NOTE: 8**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Fordring mot utbygger	75 501
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	75 501

NOTE: 9**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 2019	-132 227 794
SUM BORETTSINNSKUDD	-132 227 794

NOTE: 10**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	132 227 794
-----------------	-------------

TOTALT	132 227 794
---------------	--------------------

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

Tomt	132 227 794
------	-------------

TOTALT	132 227 794
---------------	--------------------



FORSLAG

A) Vedtektsendring - valg av delegater til OBOS' generalforsamling

OBOS BBL, heretter kalt OBOS, er et andelslag som hvert år gjennomfører generalforsamling, der medlemmer i OBOS kan møte og stemme på saker. Deltagelsen på OBOS' generalforsamling er nedfelt i OBOS' vedtekter §8. Andelseiere i borettslag som er tilknyttet OBOS, slik som vårt borettslag er, velger delegater som får stemmerett på OBOS' generalforsamling. Valg av delegerte skal gjøres hvert år på borettslagets generalforsamling (årsmøte).

For å sikre at vi velger delegerte som kan ivareta borettslagets interesser på generalforsamlingen i OBOS, har OBOS foreslått følgende vedtektsendring i vårt borettslag:

Forslag:

Det tilføyes følgende tekst som eget punkt i vedtektenes bestemmelse 9-4 om saker som skal behandles på ordinær generalforsamling.

Nytt punkt: «Valg av delegert med vara til OBOS BBLs generalforsamling»

B) Vedtektsendring – nye avsnitt inn under kapittel 1

Borettslaget vil utgjøre en samleseksjon i et eierseksjonssameie, der parkeringsarealet i garasjekjelleren vil utgjøre næringsseksjonen. Parkeringsplassene i garasjekjelleren selges som ideelle andeler. Man ønsker å tydeliggjøre organiseringen, gjennom å legge til to nye avsnitt om eierseksjonssameie og parkering som avsnitt 3 og 4 under 1-1 i vedtektene. I tillegg oppdaterer man avsnitt 4 og 5 (tidligere kalt avsnitt 2 og 3), endring i avsnitt 4 og 5 i fet skrift:

(2) Borettslaget utgjør seksjon 1 i _____ eierseksjonssameie, som i tillegg til borettslagets samleseksjon for 206 boliger, består av seksjon 2 som er en næringsseksjon. Næringsseksjonen utgjør parkeringsarealet i garasjekjeller. Forholdet mellom boligseksjonen og næringsseksjonen er regulert i eierseksjonssameiets vedtekter.

(3) Andelseiere med parkeringsplass i _____ garasjesameie gnr _ bnr _ snr 2 har ideelle andeler i sameiet. Garasjesameiet er et felles garasjeanlegg for andelseierne i borettslaget, samt andelseiere/seksjonseiere på Kvarteret og er organisert som et tingsrettslig sameie. Bruken av garasjeanlegget og forholdet mellom sameierne er regulert i egne vedtekter.

(4) Borettslaget utgjør en av i alt __ sameiere i _____ avfallssug. Sameiets formål er å ivareta sameiernes fellesinteresser knyttet til drift og administrasjon av avfallssuganlegget. Sameiet har egne vedtekter som regulerer bruken og forholdet mellom sameierne.

(5) Borettslaget er også deleier i utomhussameiet på dagens gnr 81 bnr 2701 sammen med boligselskapene på dagens gnr 81 bnr 2693, og fremtidige boligselskaper på dagens gnr 81 bnr 2695 og 2. Utomhussameiet har egne vedtekter som regulerer bruken av felles utomhusarealer, og forholdet mellom sameierne.

Forslag:

Det foreslås at endringen tas inn i vedtektene som foreslått i innkallingen.



C) Vedtektsendring – justering av tekst om Bostart og Deleie 2-2 avsnitt 7 og 8

Det er laget standardtekst for Bostart og Deleie. Det ønskes at ny tekst erstatter gammel tekst.

(7) For andeler som er solgt på OBOS Bostart-vilkår gjelder følgende:

*Når andelen helt eller delvis skal overføres til andre, har OBOS BBL rett til å kjøpe andelen til en prisregulert kjøpesum (**Prisregulert kjøpesum**). For å fastsette den Prisregulerte kjøpesummen, skal det tas utgangspunkt i **Opprinnelig kjøpesum**, som er den kjøpesummen første kjøper betalte for andelen (inkludert tilvalg og endringer), med tillegg av eventuelle påkostninger som er finansiert med felleslån. Påkostninger skal anses å være lik leilighetens andel av borettslagets lån som er benyttet til å finansiere påkostningen. Vedlikehold, oppgradering og fornyelse utgjør ikke en påkostning i denne sammenheng.*

Den Prisregulerte kjøpesummen som gjelder dersom OBOS BBL benytter sin kjøperett, gir opprinnelig kjøper av andelen en prisutvikling på andelen tilsvarende normal prisutvikling for boliger, enten det har vært prisstigning eller prisfall.

Måten den prisregulerte kjøpesummen beregnes på fremgår av vilkårene som er avtalt i forbindelse med Bostart-kundens kjøp av andelen.

En erklæring med tinglysingsperre tinglyses som heftelse i andelen. Av erklæringen vil det fremgå at tinglysing av eierskifte ikke kan foretas uten samtykke fra OBOS BBL.

Prisreguleringen gjelder kun når OBOS BBL overtar en andel som omfattes av OBOS Bostart-vilkårene.

(8) For andeler som er solgt på OBOS Deleie-vilkår gjelder følgende:

Disse andelene eies delvis av OBOS BBL og delvis av en fysisk deleier. Partenes rettigheter og plikter som sameiere i andelen er nærmere regulert i en Deleieavtale og i Generelle vilkår for OBOS Deleie.

Etter nærmere avtale med OBOS kan den fysiske deleieren kjøpe større eierandeler i boligen. Vilkårene for kjøp av større eierandeler fremgår av Deleieavtalen og Generelle vilkår for OBOS Deleie.

I forbindelse med kjøp av større eierandel skal den opprinnelige kjøpesummen indeksreguleres, men den indeksregulerte kjøpesummen kan ikke utgjøre et lavere beløp enn det som i avtalen er omtalt som Ordinær kjøpesum. Det innebærer at prisfall i boligmarkedet og Prisindeksen ikke gir den fysiske deleieren rett til å kjøpe en eierandel i boligen til en kjøpesum som er lavere enn Ordinær kjøpesum.

Forslag:

Det foreslås at endringen tas inn i vedtektene som foreslått i innkallingen.



D) Vedtektsendring – korrigerings av tekst i 4-1 (6) og (7) om garasje

Teksten i avsnitt 6 må endres for å vise hvordan parkering er organisert. I avsnitt 7 slettes tekst om ulik pris for parkeringsplasser med bred og normal bredde, da disse er priset likt.

Avsnittene vil etter endring se slik ut:

(6) Borettslagets parkeringsbehov ivaretas gjennom at andelseierne har kjøpt garasjeplasser/ideelle andeler i _____ garasjesameie. Eierne av de ideelle andelene i _____ garasjesameie eier i fellesskap seksjon 2 i _____ eierseksjonssameie.

Garasjeplassene/eierandelene inngår ikke i borettslagets opprinnelig finansieringsplan, da disse er fullt ut finansiert av opprinnelig kjøper av plassen. Eierandelene kan omsettes/leies ut til andelseiere i Høvleriet borettslag samt andelseiere/seksjonseiere i borettslag/sameier på Kvarteret.

Det er ikke anledning til å sitte med eierandeler i _____ garasjesameie uten at man eier andel i Høvleriet borettslag eller er andelseier/seksjonseier i et borettslag/sameie på Kvarteret.

Nesgata 19 Utvikling AS eller deres rettsetterfølger beholder eventuelle usolgte eierandeler i garasjesameiet, også etter at hjemmel til eiendommen er overført. Disse eierandelene kan kun selges til andelseiere i Høvleriet borettslag eller til fremtidige andelseiere/seksjonseiere i borettslag/sameier på Kvarteret. Når samtlige eierandelene er solgt, utgår dette avsnittet av vedtektene.

Ved salg av andel/seksjon i Kvarteret må eierandelen i garasjesameiet selges senest samtidig med salg av andelen/seksjonen. Selger plikter å melde om salget til garasjesameiets styre og forretningsfører. Selger plikter å informere kjøper om garasjesameiets vedtekter.

(7) Noen av parkeringsplassene i garasjeanlegget er tilpasset handikappede, og er derfor noe bredere enn de andre. Andelseiere som disponerer disse plassene (uten dokumentert behov), må akseptere Styrets beslutning om å bytte plass dersom en annen andelseier kan dokumentere at han eller noen i husstanden har behov for handikaplass. Det er en forutsetning for å kunne gjøre krav på HC-plass at vedkommende disponerer garasjeplass i anlegget. Styret i borettslaget kan fastsette nærmere regler om omfordeling av disse parkeringsplassene. I utgangspunktet er regelen at den som disponerer den handikaplassen som er nærmest den garasjeplassen som den med behov for handikaplass allerede benytter, må bytte med denne. Andelseiere som er berettiget til en HC-plass melder fra til styret og styret er ansvarlig for tildeling av disse plassene etter venteliste.

Forslag:

Det foreslås at endringen tas inn i vedtektene som foreslått i innkallingen.



E) Husordensregler

Det foreslås at generalforsamlingen vedtar husordensreglene slik det fremkommer i innkallingen.

HUSORDENSREGLER FOR HØVLERIET BORETTSLAG

Vedtatt på ordinært årsmøte _____

Et borettslag utgjør et fellesskap som beboerne hver for seg og sammen har ansvaret for. Et godt forhold mellom beboerne utvikler seg best ved at man tar direkte kontakt med hverandre og ikke stiller større krav til andre enn til seg selv. Et godt naboskap kjennetegnes ved at man føler ansvar for hverandre og at alle bidrar til å lage et godt bomiljø.

§ 1 Husordensreglene

Andelseier plikter å følge husordensreglene og er ansvarlig for at de overholdes av alle i husstanden og andre som gis adgang til boligen. Vesentlige brudd på husordensreglene er å anse som mislighold av andelseiers forpliktelser overfor borettslaget. Andelseiers forpliktelser følger av borettslagsloven og borettslagets vedtekter. Som vesentlig brudd regnes blant annet utilbørlig oppførsel som skaper vesentlig ulempe eller sjenanse for andre.

§ 2 Ro

Andelseier plikter å sørge for ro og orden i og utenfor boligen samt på fellesområdene. Det må vises særlig hensynsfullhet slik at andre beboeres nattesøvn ikke forstyrres.

Hamring, boring og annet arbeid som skaper støy må skje til tider der det er til minst mulig sjenanse for naboene. På søndager og helligdager bør støyende arbeider unngås.

Skal det arrangeres selskapelige sammenkomster i boligen bør naboene varsles på forhånd. Det skal være ro mellom kl 23.00 og 07.00 alle dager.

§ 3 Bruk av balkongene, private uteplasser og takterrasser

Lufting og tørking av tøy kan skje på balkonger og uteplasser så fremt det ikke er til sjenanse for naboene.

Det er kun tillatt å benytte el- eller gassgrill ved grilling på balkongen/private uteplasser. Ved grilling må det tas særskilt hensyn til naboene.

Grilling på borettslagets fellesareal må kun gjøres i henhold til borettslagets retningslinjer. Styret kan fastsette nærmere bestemmelser om dette.

Andelseierne kan ikke uten styrets samtykke sette opp levegger eller andre faste installasjoner på balkonger, private uteplasser eller takterrasser – se også borettslagets vedtekter. Merk at oppsett av permanente løsninger kan være søknadspliktig til Plan- og bygningsetaten.

For å unngå skade må den enkelte eier påse at sluk på terrasse/balkong holdes fritt for løv, is og lignende slik at avløp virker tilfredsstillende. Dersom det oppstår skade som følger av manglende rensing av sluk, kan den enkelte eier måtte dekke utbedringskostnadene.

§ 4 Garasjeanlegg – parkeringsplasser og boder

Parkering skal skje på anviste plasser i felles garasjeanlegg. Den som disponerer garasje plass må følge de bestemmelser som blir vedtatt. Det er kun bil / motorsykkel som kan stå på garasje plass. All parkering skal skje innenfor angitt lengdemarkering.

Andre eiendeler må oppbevares i egen bod. Av sikkerhetsmessige årsaker kan ikke gassbeholdere oppbevares i bod. Disse må oppbevares stående, over bakkenivå og på et godt ventilert sted.

§ 5 Dyrehold

Det er tillatt å holde dyr så lenge dyreholdet ikke er til sjenanse for de øvrige beboerne. Dyrehold tillates kun etter søknad til styret og undertegning av borettslagets dyreholdserklæring. Ved dyrehold gjelder følgende bestemmelser:

1. Det forutsettes at eier av dyret er kjent med politivedtektene angående dyrehold og straffebestemmelsene som gjelder for å holde dyr. Hunder skal føres i bånd innenfor borettslagets område.
2. Eier av dyret skal straks fjerne ekskrementer som dyret måtte etterlate på eiendommen.
3. Dyr må holdes borte fra lekeplasser og sandkasser.
4. Eier av dyret er ansvarlig og erstatningspliktig for enhver skade som dyret måtte påføre person eller eiendom, f.eks. oppskraping av dører og karmen, skade på blomster, planter, grøntanlegg m.v.
5. Kommer det inn skriftlige berettigede klager over at et dyrehold sjenerer naboer gjennom lukt, bråk etc. eller på annen måte er til ulempe, f.eks. gir allergiske reaksjoner eller skaper redsel eller angst, kan styret kreve dyret fjernet hvis ikke en minnelig ordning med klageren kan oppnås. I tvilstilfeller avgir styret etter forhandling med partene hvorvidt en klage er berettiget.

§ 6 Avfallshåndtering

Enhver forsøpling av eiendommen herunder fortau, ganger, trapper, fellesareal og søppeldeponi er ikke tillatt.

Avfallsinnsamling skjer via avfallssug, slik at avfallet går i et rørsystem under bakken. For at dette skal fungere best mulig er det viktig at avfallet kastes på riktig måte.

- Husholdningsavfall skal kildesorteres etter kommunens anvisning i ulike poser. Benytt dobbel knute på posen.
- Papp, kartong og papir sorteres for seg og kastes løst i nedkastet.
- Ingen objekter må være lengre enn 30 cm
- Poser kan ikke ha en diameter som overstiger 40 cm

Glass og metallemballasje skal leveres på egne returpunkter eller gjenbruksstasjoner utenfor boligselskapets område. Hageavfall, store gjenstander og byggeavfall skal leveres til kommunens gjenbruksstasjoner.

Det må ikke settes avfall utenfor avfallsbrønnene. Det må heller ikke henses avfall i fellesarealene eller utenfor egen inngangsdør.

§ 7 Arbeider som krever autorisert personell

Arbeider på bad, vaskerom og kjøkken, som inkluderer røropplegg, må kun utføres av autoriserte firmaer pga. fare for lekkasje til underliggende leiligheter. Uvedkommende gjenstander skal ikke



kastes i vask og WC slik at avløpsrør tilstoppes. Elektrikerarbeid skal utføres av autoriserte firmaer.

§ 8 Fellesarealer

Sykler, ski og annet sportsutstyr må settes på anviste plasser. Barnevogner må lagres i egen bod.

§ 9 Solavskjerming

Det er tillatt å montere solavskjerming etter nærmere angitte retningslinjer som oppgis ved henvendelse til borettslagets styre.

§ 10 Brannforebyggende sikkerhet

Hver enkelt eier plikter å påse at det finnes minst ett brannslukningsapparat/brannslange og en eller flere røykvarslere i de(n) andelen(e) han eller hun rår over. Det bør være røykvarsler på alle soverom. Eier er ansvarlig for at det utføres funksjonskontroll på egne røykvarslere minst en gang pr. år.

§ 11 Brudd på husordensreglene

Eventuelle klager på nabo for brudd på husordensreglene eller på grunn av andre sjenerende forhold bør rettes direkte til naboen selv. Kanskje er vedkommende ikke klar over forholdet og problemet kan på den måten løses gjennom samtaler partene imellom. Gjentatte og/eller grove overtredelser av husordensreglene kan rapporteres skriftlig til styret.

§ 12 Endring av husordensreglene

Husordensreglene kan endres av borettslagets generalforsamling. Vedtak om endring skjer med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Forslag av endring av reglene må sendes styret innen den frist som fremgår av borettslagets vedtekter. Generalforsamlingen kan ikke behandle endringsforslag som ikke er nevnt i innkallingen. Styret har anledning til å fastsette regler for bruk av fellesområder, inkludert takterrasse.



Søknad om dyrehold

Undertegnede adresse søker herved om rett til å holde

.....

Erklæring

1. Jeg er kjent med politivedtektene angående dyrehold og straffebestemmelsene som gjelder for å holde dyr. Hunder skal føres i bånd innenfor borettslagets område.
2. Jeg forplikter meg til straks å fjerne ekskrementer som mitt husdyr måtte etterlate på eiendommen.
3. Jeg påtar meg å holde dyret borte fra lekeplasser og sandkasser.
4. Jeg erklærer meg ansvarlig og erstatningspliktig for enhver skade som mitt husdyr måtte påføre person eller eiendom, for eksempel oppskraping av dører og karmen, skader på blomster, planter, grøntanlegg m.v.
5. Jeg er innforstått med at dyreholdet vil kunne bli til ulempe eller sjenanse for beboere. Dersom det fremsettes skriftlige berettigede klager over at dyreholdet sjenerer naboer gjennom lukt, bråk, etc. eller på annen måte er til ulempe, for eksempel gir allergiske reaksjoner eller skaper redsel eller angst, forplikter jeg meg til å fjerne dyret hvis ikke en minnelig ordning med klageren kan oppnås. I tilstilfeller avgjør styret etter forhandling med partene hvorvidt en klage er berettiget.
6. Jeg erklærer meg villig til å godta de endringer i dyreholdsbestemmelsene som generalforsamlingen/ styret vedtar.
7. Denne erklæring betraktes som en del av ordensreglene. Brudd på erklæringen blir å betrakte som mislighold.

....., den/..... Andelseiers underskrift:

....., den/..... Medeiens underskrift:

Styrets tillatelse/avslag

1. Styret gir tillatelse til å holde på de underskrevne vilkår.
2. Styret avslår søknaden på grunn av

.....

....., den/..... Styrets leder:



VALG AV TILLITSVALGTE:

Erlend Ullestad trer ut av styret.

A. Som styremedlemmer for 1 år foreslås:

Ole Andreas Fredheim