



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - 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: 01.01.2021 - 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: Ana Mervin
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 10.04.2022

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 24.05.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 913 178	1 880 929
Sum inntekter		1 913 178	1 880 929
Kostnader			
Lønnskostnad		22 820	22 020
Annen driftskostnad		884 416	586 404
Sum kostnader		907 236	608 424
Driftsresultat		1 005 942	1 272 505
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		1 827	3 776
Sum finansinntekter		1 827	3 776
Annen finanskostnad		153 865	318 758
Sum finanskostnader		153 865	318 758
Netto finans		-152 038	-314 982
Ordinært resultat før skattekostnad		853 904	957 523
Ordinært resultat etter skattekostnad		853 904	957 523
Årsresultat		853 904	957 523
Totalresultat		853 904	957 523
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		853 904	957 523
Sum overføringer og disponeringer		853 904	957 523



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		37 394 770	37 506 410
Sum varige driftsmidler		37 394 770	37 506 410
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		37 394 770	37 506 410
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		35	3 188
Andre fordringer		804	750
Sum fordringer		839	3 938
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		646 268	615 896
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		646 268	615 896
Sum omløpsmidler		647 107	619 834
SUM EIENDELER		38 041 877	38 126 244

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		105 000	105 000
Sum innskutt egenkapital		105 000	105 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		9 397 959	8 544 055
Sum opptjent egenkapital		9 397 959	8 544 055
Sum egenkapital		9 502 959	8 649 055
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		18 917 833	19 855 066
Øvrig langsiktig gjeld		9 497 750	9 497 750
Sum annen langsiktig gjeld		28 415 583	29 352 816
Sum langsiktig gjeld		28 415 583	29 352 816
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		90 617	91 401
Leverandørgjeld		231	1 850
Annen kortsiktig gjeld		32 487	31 122
Sum kortsiktig gjeld		123 335	124 373
Sum gjeld		28 538 918	29 477 189
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		38 041 877	38 126 244



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 305714

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 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: Ana Mervin
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 10.04.2022

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 01.06.2022



Organisasjonsnr: 995 349 817
ZEROM BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 913 178	1 880 929
Sum inntekter		1 913 178	1 880 929
Kostnader			
Lønnskostnad		22 820	22 020
Annen driftskostnad		884 416	586 404
Sum kostnader		907 236	608 424
Driftsresultat		1 005 942	1 272 505
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		1 827	3 776
Sum finansinntekter		1 827	3 776
Annen finanskostnad		153 865	318 758
Sum finanskostnader		153 865	318 758
Netto finans		-152 038	-314 982
Ordinært resultat før skattekostnad			
Ordinært resultat etter skattekostnad		853 904	957 523
Årsresultat		853 904	957 523
Totalresultat		853 904	957 523
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		853 904	957 523
Sum overføringer og disponeringer		853 904	957 523



Organisasjonsnr: 995 349 817
ZEROM BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK **Note** **2021** **2020**

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler
Immaterielle eiendeler
Sum immaterielle eiendeler 0 0

Varige driftsmidler
Tomter, bygninger og
annen fast eiendom 37 394 770 37 506 410
Sum varige driftsmidler 37 394 770 37 506 410

Finansielle anleggsmidler
Sum finansielle
anleggsmidler 0 0

Sum anleggsmidler 37 394 770 37 506 410

Omløpsmidler
Varer
Sum varer 0 0

Fordringer
Kundefordringer 35 3 188
Andre fordringer 804 750
Sum fordringer 839 3 938

Investeringer
Sum investeringer 0 0

**Bankinnskudd, kontanter
og lignende**
Bankinnskudd, kontanter
og lignende 646 268 615 896
Sum bankinnskudd,
kontanter og lignende 646 268 615 896

Sum omløpsmidler 647 107 619 834

SUM EIENDELER 38 041 877 38 126 244

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital
Innskutt egenkapital
Annen innskutt egenkapital 105 000 105 000
Sum innskutt egenkapital 105 000 105 000

Opptjent egenkapital



Annen egenkapital	9 397 959	8 544 055
Sum opptjent egenkapital	9 397 959	8 544 055
Sum egenkapital	9 502 959	8 649 055
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	18 917 833	19 855 066
Øvrig langsiktig gjeld	9 497 750	9 497 750
Sum annen langsiktig gjeld	28 415 583	29 352 816
Sum langsiktig gjeld	28 415 583	29 352 816
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	90 617	91 401
Leverandørgjeld	231	1 850
Annen kortsiktig gjeld	32 487	31 122
Sum kortsiktig gjeld	123 335	124 373
Sum gjeld	28 538 918	29 477 189
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	38 041 877	38 126 244



Organisasjonsnr: 995 349 817
ZEROM BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Regnskapsprinsipper

REGNSKAPSPRINSIPPER Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak. INNTEKTER Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet. HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid. FORDRINGER Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene. SKATTETREKSKONTO Selskapet har egen separat skattetrekkkonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall aksjer og aksjeeiere

Note

Ytelser til ledende personer

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

Ytelser til daglig leder

<u>Ytelser</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl. Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	-----------------------------------

Note

5

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:



Årsmøte 2022

Zerom Borettslag

Digitalt årsmøte avholdes 7. april - 10. april 2022

Selskapsnummer: 7003





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.

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 7. april kl. 09:00 og lukker 10. april kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/7003>

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

Saker til behandling

1. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Valg av protokollvitner
3. Årsrapport og årsregnskap
4. Fastsettelse av honorarer
5. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i Zerom Borettslag



Sak 1

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 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Forslag til vedtak

Bjørn Lehne og Bjørn Øivind Evensen er valgt.

Sak 3

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. 7003 - årsrapport.pdf



Sak 4

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 5

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

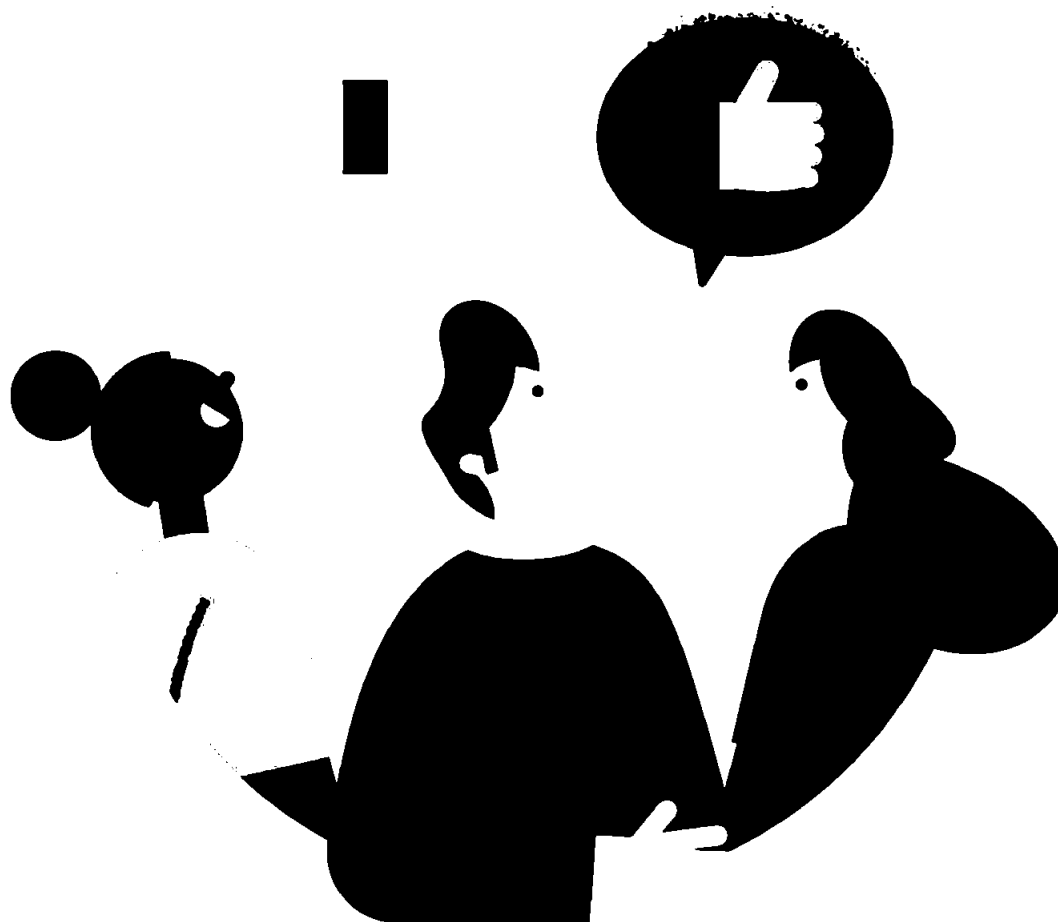
Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Basharat Ahmad
- Bjørn Øivind Evensen

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Stian Alexander Skandsen



Årsmøte 2022

7003 Zerom Borettslag





ÅRSRAPPORT FOR 2021

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

Styrets medlemmer består i dag av 3 menn og ingen kvinner.

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 med følgende adresse:

Strømsveien 49

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 Egil Havre, regnskapssjef i OBOS. Borettslagets revisor er BDO AS.



Styrets arbeid i Zerom Borettslag

Punkt 1: Styremøter

Styret har avholdt 1 styremøter siden generalforsamlingen i 2021 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 2 styremøter til Zerom Boligsameie.

Punkt 3: Salg av boenheter i borettslaget.

Styret har gitt godkjenning til 2 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, 15/3-2022

Bjørn Lehne
Styreleder



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2021

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

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

Inntekter

Driftsinntekter i 2021 var til sammen kr 1 913 178.

Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 907 236.

Resultat

Årets resultat på kr 853 904 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 523 772 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

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

Energikostnader

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

Forsikring

Forsikringspremien for 2022 har økt. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar, samt forsikringselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Zerom Borettslag.

Lån

Zerom Borettslag har lån i Husbanken. Annuitetslån med 0,89% flytende rente. 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 2022.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2022.

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 2021
- Resultatregnskap for 2021
- Oppstilling over endring av disponible midler
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

Penneo Dokumentnøkkel: 3CWGC-1BTFU-5TBGV-04SUG-MQV56-C88J1



sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

BDO AS

Sven Aarvold
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 3CWGC-1BTFU-5TBGV-04SUG-MQV56-C88J1



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: 9578-5998-4-921327

IP: 188.95.xxx.xxx

2022-03-24 16:22:12 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: 3CWGC-1BTFU-5TBGV-04SUG-MQV56-C88J7

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).

Vedlegg 1

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/validate>



ZEROM BORETTSLAG ORG.NR. 995 349 817, KUNDENR. 7003

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.		495 461	453 843	495 461	523 772
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		853 904	957 523	906 480	1 138 680
Fradrag for avdrag på langs. lån	14	-937 233	-857 840	-934 000	-949 000
Økning egenkapital i fellesanlegg	16	111 640	-58 065	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		28 311	41 618	-27 520	189 680
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		523 772	495 461	467 941	713 452
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:					
Omløpsmidler		647 107	619 834		
Kortsiktig gjeld		-123 335	-124 373		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		523 772	495 461		



ZEROM BORETTSLAG
ORG.NR. 995 349 817, KUNDENR. 7003

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 913 178	1 857 080	1 913 000	1 960 000
Andre inntekter		0	23 849	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		1 913 178	1 880 929	1 913 000	1 960 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-2 820	-2 020	-2 820	-2 820
Styrehonorar	4	-20 000	-20 000	-20 000	-20 000
Revisjonshonorar	5	-8 494	-5 410	-7 500	-8 000
Forretningsførerhonorar		-62 813	-61 073	-63 000	-66 000
Konsulenthonorar	6	-5 829	-10 537	-6 000	-6 000
Kommunale avgifter	8	161	-23 728	-23 000	-23 000
Kostnader sameie	16	-800 888	-474 433	-721 000	-688 000
Andre driftskostnader	9	-6 554	-11 224	-7 200	-7 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		-907 236	-608 424	-850 520	-821 320
DRIFTSRESULTAT		1 005 942	1 272 505	1 062 480	1 138 680
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	1 827	3 776	0	0
Finanskostnader	11	-153 865	-318 758	-156 000	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-152 038	-314 982	-156 000	0
ÅRSRESULTAT		853 904	957 523	906 480	1 138 680
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		853 904	957 523		

**BALANSE**

	Note	2021	2020
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	12	25 990 825	25 990 825
Tomt		11 138 925	11 138 925
Andel egenkapital i fellesanlegg	16	265 020	376 660
SUM ANLEGGSMIDLER		37 394 770	37 506 410
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		54	0
Kundefordringer		35	3 188
Andre kortsiktige fordringer	13	750	750
Driftskonto OBOS-banken		410 960	381 098
Sparekonto OBOS-banken		235 308	234 799
SUM OMLØPSMIDLER		647 107	619 834
SUM EIENDELER		38 041 877	38 126 244
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 21 * 5000		105 000	105 000
Opptjent egenkapital		9 397 959	8 544 055
SUM EGENKAPITAL		9 502 959	8 649 055
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	14	18 917 833	19 855 066
Borettsinnskudd		9 497 750	9 497 750
SUM LANGSIKTIG GJELD		28 415 583	29 352 816
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		32 487	31 122
Leverandørgjeld		231	1 850
Påløpte renter		11 584	13 472
Påløpte avdrag		79 033	77 929
SUM KORTSIKTIG GJELD		123 335	124 373
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		38 041 877	38 126 244
Pantstillelse	15	37 129 750	37 129 750
Garantiansvar	16	20 268	29 186



Lillestrøm, 15.03.2022
Styret i Zerom Borettslag

Bjørn Lehne/s/

Basharat Ahmad/s/

Bjørn Øivind Evensen/s/

NOTE: 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

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

INNETEKTER

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

Avdrag/renter	1 106 760
Felleskostnader	718 758
Kabel-tv	76 860
Garasje	10 800
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 913 178

**NOTE: 3****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 tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE: 4**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2020/2021, og er på kr 20 000.

NOTE: 5**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 494.

NOTE: 6**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-5 829
SUM KONSULENTHONORAR	-5 829

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

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

NOTE: 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	161
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	161

NOTE: 9**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Trykksaker	-1 513
Andre kontorkostnader	-50
Porto	-2 273
Bank- og kortgebyr	-2 718
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-6 554

NOTE: 10**FINANSINNTEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS-banken	509
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	138
Andre renteinntekter	1 180
SUM FINANSINNTEKTER	1 827

**NOTE: 11****FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Husbanken	-153 865
SUM FINANSKOSTNADER	-153 865

NOTE: 12**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: 13**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Garasjer	750
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	750

NOTE: 14**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Husbanken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 0,72 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2010	-27 632 000
Nedbetalt tidligere	7 776 934
Nedbetalt i år	937 233
	-18 917 833
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-18 917 833

NOTE: 15**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	9 497 750
Pantelån	18 917 833
Påløpte avdrag	79 033
TOTALT	28 494 616

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

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



NOTE: 16

GARANTIANSVAR/ANDEL ANLEGGSMIDLER/LANGSIKTIG GJELD I FELLESANLEGG

Selskapet eier 1101 / 6664 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 20 268 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



Annen informasjon om borettslaget

Retningslinjer for styrearbeid

Styret har vedtatt retningslinjer for styrearbeid som klargjør de krav som stilles til de tillitsvalgte. Retningslinjene omhandler styreansvar knyttet til forvaltning av økonomiske verdier, habilitet, taushetsplikt, honorering og håndtering av utbetalinger.

Vaktmester

Vaktmester Aksel Johan Torsvik ivaretar den daglige drift og det løpende vedlikeholdet i henhold til stillingsbeskrivelse.

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 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.

Brannsikringsutstyr

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

HMS — Helse, miljø og sikkerhet

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

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

Utleie av egen bolig (bruksoverlating)

Det er ikke tillatt å leie ut eller overlate bruken av boligen til andre uten styrets samtykke og godkjenning av leietaker. Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating fås ved henvendelse til OBOS.



Energimerking

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På www.energimerking.no kan andelseieren utarbeide energiattest for sin bolig.

Kabel-TV

Get er borettslagets leverandør av TV- og bredbåndstjenester. OBOS har fremforhandlet en avtale med Get som gir deg som beboer rabatt på bredbånd og digital-TV dersom borettslagets har inngått en kollektiv avtale. Spørsmål knyttet til dette rettes til Gets kundetjeneste på telefon 21545454, eller deres hjemmeside www.get.no.



**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1

Postboks 6668, St. Olavs plass 0129 Oslo

Telefon: 02333

www.obos.no

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

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



REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2022

Det ordinære årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 7.04.22 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 10.04.22

Selskapsnummer: 7003 **Selskapsnavn:** Zerom Borettslag

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

<p>Sak 1 Godkjenning av møteinnkallingen</p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 2 Valg av protokollvitner</p> <p>Bjørn Lehne og Bjørn Øivind Evensen er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 3 Årsrapport og årsregnskap</p> <p>Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____ *Fortsetter på neste side*



Sak 4 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til kr 20 000

For

Mot

Sak 5 Valg av tillitsvalgte

Styremedlem (2 skal velges)

Basharat Ahmad

Bjørn Øivind Evensen

Varamedlem (1 skal velges)

Stian Alexander Skandsen

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____



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.