



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 952 615 033
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: DANIEL LEEGAARDSGATE BORETTSLAG AL
Forretningsadresse: c/o OBOS Østfold
Storgata 5
1607 FREDRIKSTAD

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: Grethe Gustavsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 17.03.2022

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, 21.04.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		546 168	530 256
Sum inntekter		546 168	530 256
Kostnader			
Lønnskostnad		45 267	29 666
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		978	571
Annen driftskostnad		1 245 075	254 365
Sum kostnader		1 291 320	284 602
Driftsresultat		-745 152	245 654
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		5 818	6 233
Sum finansinntekter		5 818	6 233
Annen finanskostnad		59 464	64 442
Sum finanskostnader		59 464	64 442
Netto finans		-53 646	-58 209
Ordinært resultat før skattekostnad		-798 798	187 445
Ordinært resultat etter skattekostnad		-798 798	187 445
Årsresultat		-798 798	187 445
Totalresultat		-798 798	187 445
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-798 798	187 445
Sum overføringer og disponeringer		-798 798	187 445



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		1 719 435	1 719 435
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		47 358	48 336
Sum varige driftsmidler		1 766 793	1 767 771
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		1 766 793	1 767 771
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		14 608	14 110
Sum fordringer		14 608	14 110
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		518 353	325 629
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		518 353	325 629
Sum omløpsmidler		532 961	339 739
SUM EIENDELER		2 299 754	2 107 510

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		1 100	1 100
Sum innskutt egenkapital		1 100	1 100
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		1 478 836	680 038
Sum opptjent egenkapital		-1 478 836	-680 038
Sum egenkapital		-1 477 736	-678 938
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		3 075 000	2 357 931
Øvrig langsiktig gjeld		425 900	425 900
Sum annen langsiktig gjeld		3 500 900	2 783 831
Sum langsiktig gjeld		3 500 900	2 783 831
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 853	296
Leverandørgjeld		62 080	2 321
Skyldige offentlige avgifter		5 467	
Annen kortsiktig gjeld		207 191	
Sum kortsiktig gjeld		276 590	2 617
Sum gjeld		3 777 490	2 786 448
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 299 754	2 107 510



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 224894

Enheten

Organisasjonsnummer: 952 615 033
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: DANIEL LEEGAARDSGATE BORETTSLAG AL
Forretningsadresse: c/o OBOS Østfold
Storgata 5
1607 FREDRIKSTAD

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: Grethe Gustavsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 17.03.2022

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, 12.05.2022



Organisasjonsnr: 952 615 033
DANIEL LEEGAARDSGATE BORETTSLAG AL

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		546 168	530 256
Sum inntekter		546 168	530 256
Kostnader			
Lønnskostnad		45 267	29 666
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		978	571
Annen driftskostnad		1 245 075	254 365
Sum kostnader		1 291 320	284 602
Driftsresultat		-745 152	245 654
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		5 818	6 233
Sum finansinntekter		5 818	6 233
Annen finanskostnad		59 464	64 442
Sum finanskostnader		59 464	64 442
Netto finans		-53 646	-58 209
Ordinært resultat før skattekostnad		-798 798	187 445
Ordinært resultat etter skattekostnad		-798 798	187 445
Årsresultat		-798 798	187 445
Totalresultat		-798 798	187 445
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-798 798	187 445
Sum overføringer og disponeringer		-798 798	187 445



Organisasjonsnr: 952 615 033
DANIEL LEEGAARDSGATE BORETTSLAG AL

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		1 719 435	1 719 435
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		47 358	48 336
Sum varige driftsmidler		1 766 793	1 767 771
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		1 766 793	1 767 771
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		14 608	14 110
Sum fordringer		14 608	14 110
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		518 353	325 629
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		518 353	325 629
Sum omløpsmidler		532 961	339 739
SUM EIENDELER		2 299 754	2 107 510
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		1 100	1 100
Sum innskutt egenkapital		1 100	1 100



Opptjent egenkapital		
Udekket tap	1 478 836	680 038
Sum opptjent egenkapital	-1 478 836	-680 038
Sum egenkapital	-1 477 736	-678 938
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelseser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	3 075 000	2 357 931
Øvrig langsiktig gjeld	425 900	425 900
Sum annen langsiktig gjeld	3 500 900	2 783 831
Sum langsiktig gjeld	3 500 900	2 783 831
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	1 853	296
Leverandørgjeld	62 080	2 321
Skyldige offentlige avgifter	5 467	
Annen kortsiktig gjeld	207 191	
Sum kortsiktig gjeld	276 590	2 617
Sum gjeld	3 777 490	2 786 448
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	2 299 754	2 107 510



Organisasjonsnr: 952 615 033
DANIEL LEEGAARDSGATE BORETTSLAG AL

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

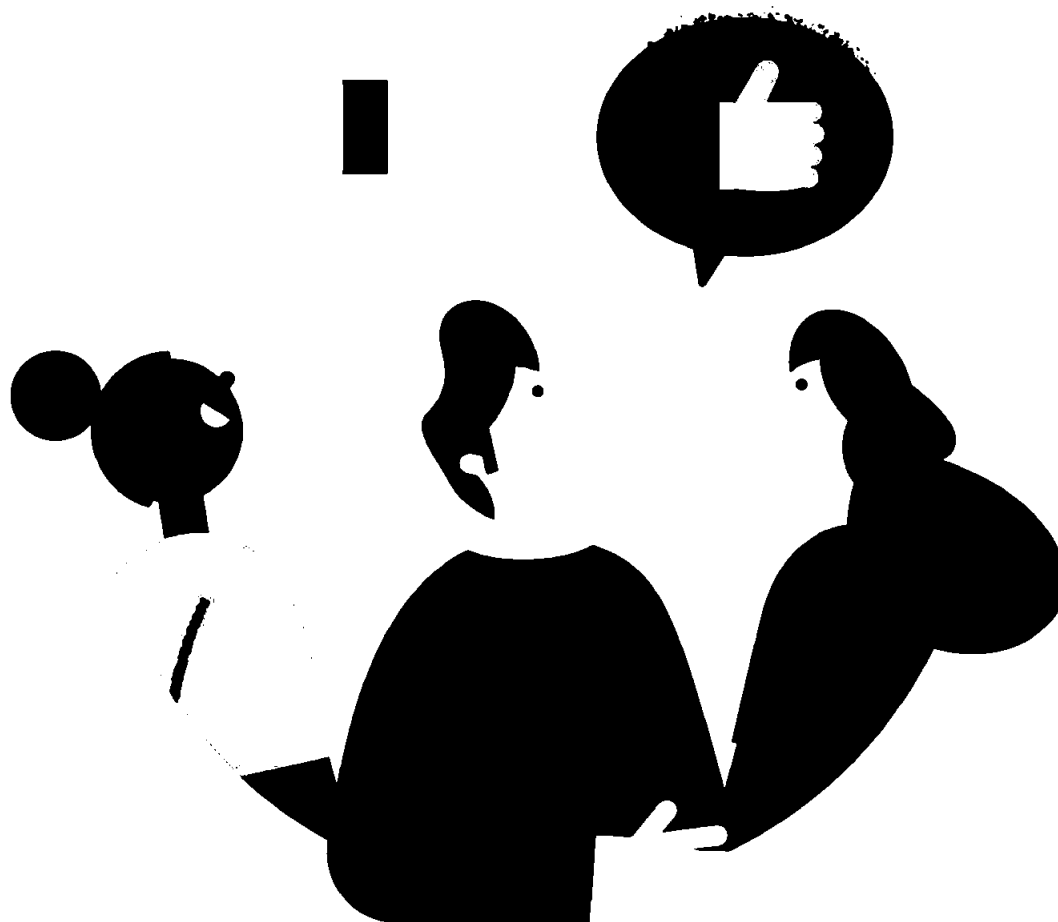
<u>Ytelser</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl. Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	-----------------------------------

Note

5

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:



Årsmøte 2022

3573 Daniel Leegaardsgate Borettslag AL





Til andelseierne i Daniel Leegaardsgate Borettslag AL

Velkommen til generalforsamling, torsdag 17 mars 2022 kl. 17:30 i OBOS' lokaler, Storgata 5, Fredrikstad.

Innkallingen inneholder borettslagets årsrapport og regnskap for 2021. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for borettslaget ved å delta på generalforsamlingen. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Daniel Leegaardsgate Borettslag AL det kommende året.

Hvem kan delta på generalforsamlingen?

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.



Innkalling til generalforsamling

**Ordinær generalforsamling i Daniel Leegaardsgate Borettslag AL
avholdes torsdag 17. mars 2022 kl. 17:30 OBOS' lokaler, Storgata 5.**

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

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

2. ÅRSRAPPORT OG REGNSKAP FOR 2021

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

3. GODTGJØRELSER

- A) Styrehonorar
- B) Andre godtgjørelser – ekstra honorar knyttet til rehabilitering av vegg

4. INGEN INNKOMNE FORSLAG

5. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av styreleder for 1 år
- B) Valg av 1 styremedlem for 2 år
- C) Valg av 1 varamedlem for 1 år
- D) Valg av 1 delegert med vara til OBOS' generalforsamling for 1 år

Fredrikstad, 23.02.2022
Styret i Daniel Leegaardsgate Borettslag AL

Peder Kolstad Solberg /s/ Torill Jean Edvardsen /s/ Synne Caroline Karstensen /s/

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no



ÅRSRAPPORT FOR 2021

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Peder Kolstad Solberg (2021-2022)	Daniel Leegaards Gate 5 B
Styremedlem	Torill Jean Edvardsen (2020-2022)	Daniel Leegaards Gate 5 A
Styremedlem	Synne Caroline Karstensen (2021-2023)	Daniel Leegaards Gate 5 A
Varamedlem	Hildegunn Hole	Daniel Leegaards Gate 5 B

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert	Torill Jean Edvardsen	Daniel Leegaards Gate 5 A
Varadelegert	Synne Caroline Karstensen	Daniel Leegaards Gate 5 A

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

Generelle opplysninger om Daniel Leegaardsgate Borettslag AL

Borettslaget består av 11 andelsleiligheter.

Daniel Leegaardsgate Borettslag AL er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 952615033, og ligger i FREDRIKSTAD kommune med følgende adresse:

- Daniel Leegaards Gate 5A-B

Eiendommen har følgende gårds- og bruksnummer: 300 - 354

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.

Daniel Leegaardsgate Borettslag AL 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 PWC Østfold.



Styrets arbeid

Året 2021 har vært et spennende og til tider hektisk år for styret i Daniel Leegaardsgate Borettslag.

Vi har på vårparten fått satt opp og malt en flott sykkelbod som blir flittig brukt. Bakgården er pyntet opp med nye bedd med flotte blomster og småtrær. Ny trapp til A blokk ble installert og malt også før sommeren.

Halveis inn i året fikk vi en utfordring med nordre gavl vegg som førte til problemer for A blokka. Med god hjelp fra OPAS fikk vi engasjert Backe Østfold for en total rehabilitering. Veggene ble forsterket med nye spikerslag, mer isolasjon og til slutt en ny malt puss fasade som har veldig god vedlikeholdsintervall. Prosjektet var egentlig prosjektert ferdig juli 2021, men pga at bygget er verneverdig ble det ekstra utfordringer som gjorde at ferdigstillingen ikke kom før i desember.

Vi har også fått en ny styreleder da daværende styreleder trakk seg fra vervet i oktober. Styret har fungert bra sammen og ser frem imot et fortsatt godt samarbeid i 2022.



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.

Borettslaget har negativ egenkapital i balansen (udekket tap). Dette er nærmere omtalt i årsregnskapet under noten for udekket tap.

Inntekter

Driftsinntekter i 2021 var til sammen kr 546.168,- i tråd med budsjett..

Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 1.291.320,-.

Dette er 872.019 høyer enn budsjettet og skyldes i hovedsak rehabilitering av endevegg. Dette ble oppdaget først etter generalforsamling våren 2021.

Resultat

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd på kr 798.798,- og foreslås dekket ved overføring til udekket tap. 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. 256.371,- og viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2022".

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.

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 50.000,- til større vedlikehold som omfatter rens av ventilasjon.

Kommunale avgifter

Administrasjonen i Fredrikstad kommune foreslo 3 % økning i kommunale avgifter og ingen endring på eiendomsskatt

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har vi budsjettet med noe høyere energikostnader som beregnet for hele 2021. Sett i ettertid kunne muligens dette vært satt høyere.

Forsikring

Forsikringspremien for 2021 er budsjettet med en økning på 6 %. Budsjett er satt til kr. 50.000,-. Sett i ettertid kunne dette beløpet vært satt høyere.

Lån

Daniel Leegaardsgate Borettslag AL har lån i DnB.

Lånet ble refinansiert i 2021 og det ble tatt opp ytterligere kr. 800.000,- til rehabilitering av endeveggen. Totale lånet kr. 3.075.000,- er et annuitetslån med flytende rente. Løpetid er 25 år og rente pr. 31.12.2021 er 2,55. Lånet er nedbetalt i 2046.

For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Forretningsførerhonorar

Det er lagt til grunn en økning på 3 %.

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2022.

Felleskostnader

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

Driften i 2022 forutsetter en økning av felleskostnadene på 5 % fra 01.01.2022.

De økte felleskostnadene i 2022 vil ifølge budsjettet øke borettslagets disponible midler.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Daniel Leegaardsgate Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Daniel Leegaardsgate 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, Kalnesveien 5, 1712 Grålum

T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no

Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



Uavhengig revisors beretning - Daniel Leegaardsgate 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>.

Sarpsborg, 25. februar 2022
PricewaterhouseCoopers AS

Linda K. Arvesen

Linda K. Arvesen
Statsautorisert revisor



DANIEL LEEGAARDSGATE BORETTSLAG AL ORG.NR. 952 615 033, KUNDENR. 3573

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.		337 122	301 799	337 122	256 371
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		-798 798	187 445	96 900	125 500
Tilbakeføring av avskrivning	13	978	571	0	0
Fradrag kjøpesum anl.midler	13	0	-48 906	0	0
Tillegg for nye langsiktige lån	15	3 075 000	0	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	15	-2 357 931	-103 787	-109 000	-111 000
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		-80 751	35 323	-12 100	14 500
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		256 371	337 122	325 022	270 871
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:					
Omløpsmidler		532 961	339 739		
Kortsiktig gjeld		-276 590	-2 617		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		256 371	337 122		



DANIEL LEEGAARDSGATE BORETTSLAG AL
ORG.NR. 952 615 033, KUNDENR. 3573

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
DRIFTSINTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	546 168	530 256	546 000	573 000
SUM DRIFTSINTEKTER		546 168	530 256	546 000	573 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-18 267	-3 666	-3 900	-3 900
Styrehonorar	4	-27 000	-26 000	-27 000	-27 000
Avskrivninger	13	-978	-571	0	0
Revisjonshonorar	5	-3 625	-3 500	-3 600	-3 800
Forretningsførerhonorar		-45 060	-43 960	-45 500	-46 500
Konsulenthonorar	6	-9 959	-2 823	-5 000	-5 500
Kontingenter		-2 200	-2 200	-2 200	-2 200
Drift og vedlikehold	7	-967 019	-3 450	-85 000	-95 000
Forsikringer		-47 044	-41 156	-43 000	-50 500
Kommunale avgifter	8	-80 770	-83 538	-88 000	-90 000
Energi/fyring		-24 258	-13 033	-25 000	-25 000
TV-anlegg/bredbånd		-56 439	-55 497	-58 000	-58 000
Andre driftskostnader	9	-8 701	-5 208	-9 900	-10 100
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 291 320	-284 602	-396 100	-417 500
DRIFTSRESULTAT		-745 152	245 654	149 900	155 500
FINANSINTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	5 818	6 233	0	0
Finanskostnader	11	-59 464	-64 442	-53 000	-30 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-53 646	-58 209	-53 000	-30 000
ÅRSRESULTAT		-798 798	187 445	96 900	125 500
Udekket tap		-798 798	0		
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		0	187 445		

**BALANSE**

	Note	2021	2020
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	12	1 717 367	1 717 367
Tomt		2 068	2 068
Andre varige driftsmidler	13	47 358	48 336
SUM ANLEGGSMIDLER		1 766 793	1 767 771
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		14 608	14 110
Driftskonto OBOS-banken		309 891	71 319
Skattetrekkskonto OBOS-banken		3 680	0
Sparekonto OBOS-banken		204 783	254 311
SUM OMLØPSMIDLER		532 961	339 739
SUM EIENDELER		2 299 754	2 107 510
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 11 * 100		1 100	1 100
Udekket tap	14	-1 478 836	-680 038
SUM EGENKAPITAL		-1 477 736	-678 938
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	3 075 000	2 357 931
Borettsinnskudd	16	425 900	425 900
SUM LANGSIKTIG GJELD		3 500 900	2 783 831
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		62 080	2 321
Skyldige offentlige avgifter	17	5 467	0
Påløpte renter		1 853	296
Annen kortsiktig gjeld	18	207 191	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		276 590	2 617
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 299 754	2 107 510



13

Daniel Leegaardsgate Borettslag AL

Pantstillelse	19	3 627 000	4 927 000
Garantiansvar		0	0

Fredrikstad, 23.02.2022

Styret i Daniel Leegaardsgate Borettslag AL

Peder Kolstad Solberg /s/ Torill Jean Edvardsen/s/

Synne C. Karstensen /s/

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

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

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

SKATTETREKKS KONTTO

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

NOTE: 2**INNKRIVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	546 168
SUM INNKRIVDE FELLESKOSTNADER	546 168

NOTE: 3**PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn, fast ansatte	-11 500
Påløpte feriepenger	-1 173
Arbeidsgiveravgift	-5 594
SUM PERSONALKOSTNADER	-18 267

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt under 0,75 årsverk i selskapet gjennom året. Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

NOTE: 4**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2020/2021, og er på kr 27 000.

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 225, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 5**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 3 625.

**NOTE: 6****KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-9 959
SUM KONSULENTHONORAR	-9 959

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Prosjektledelse Obos prosjekt	-112 500
Backe Østfold	-812 951
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-925 451
Drift/vedlikehold bygninger	-21 839
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-3 025
Drift/vedlikehold fellesanlegg	-6 664
Drift/vedlikehold brannsikring	-40
Egenandel forsikring	-10 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-967 019

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

NOTE: 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-19 563
Kommunale avgifter	-61 207
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-80 770

NOTE: 9**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Snørydding	-4 238
Trykksaker	-554
Andre kostnader tillitsvalgte	-225
Andre kontorkostnader	-50
Porto	-127
Bank- og kortgebyr	-2 071
Velferdskostnader	-1 437
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-8 701

NOTE: 10**FINANSINNTEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS-banken	472
Kundeutbytte fra Gjensidige	5 346
SUM FINANSINNTEKTER	5 818

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

Renter og gebyr på lån i DNB	-52 611
Renter og gebyr på lån i DNB	-6 853
SUM FINANSKOSTNADER	-59 464

NOTE: 12**BYGNINGER**

Kostpris/Bokf.verdi 1984	1 717 367
SUM BYGNINGER	1 717 367

Tomten ble kjøpt i 1984.

Gnr.300/bnr.354

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

NOTE: 13**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Port telefonanlegg		
Kostpris	91 288	
Avskrevet tidligere	-91 287	
		1
Sykelbod		
Tilgang 2020	48 906	
Avskrevet tidligere	-571	
Avskrevet i år	-978	
		47 357
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		47 358
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		-978

NOTE: 14

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

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

**NOTE: 15****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

DnBNOR

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 2,55 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2008	-3 915 513
Nedbetalt tidligere	1 557 582
Nedbetalt i år	2 357 931

0

DNB2

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 2,55 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2021	-3 075 000
Nedbetalt tidligere	0
Nedbetalt i år	0

-3 075 000

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**-3 075 000**

Lånet DNB2 er en refinansiering av lån DNBOR, samt opplåning av kr. 800.000,-.

NOTE: 16**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1984

-425 900

SUM BORETTSINNSKUDD**-425 900****NOTE: 17****SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk	-3 680
Skyldig arbeidsgiveravgift	-1 787

SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**-5 467****NOTE: 18****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger	-1 173
Påløpte kostnader	-206 018

SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD**-207 191**



NOTE: 19

PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	425 900
Pantelån	3 075 000
TOTALT	3 500 900

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

Bygninger	1 717 367
Tomt	2 068
TOTALT	1 719 435



3.A GODTGJØRELSER TIL STYRET - STYREHONORAR

Generalforsamling skal vedta honorar til styret for perioden fra ordinær generalforsamling i 2021 frem til generalforsamling i 2022. Styrehonorar betales etterskuddsvis. Det er generalforsamling som avgjør størrelsen på styrehonoraret. I budsjettet er det satt av kr 27.000,- til styrehonorar for perioden, men dette beløpet er kun ment som et foreløpig forslag.

3.A GODTGJØRELSER TIL STYRET – TILLEGGSHONORAR KNYTTET TIL REHABILITERING AV YTTERVEGG.

Rehabilitering av ytterveggen har medført mye ekstra arbeid for styret i løpet 2021. Styret ber generalforsamling om at det innvilges et ekstra honorar på kr. 10.000,-.

4. INGEN INNKOMNE FORSLAG



VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

A. Som styreleder for 2 år foreslås:

Peder Kolstad Solberg Daniel Leegaardsgate 5B

B. Som styremedlemmer for 2 år foreslås:

Torill Jean Edvardsen Daniel Leegaardsgate 5A

Styremedlemmer som ikke er på valg:

Synne Caroline Karstensen Daniel Leegaardsgate 5A

C. Som varamedlemmer for 1 år foreslås:

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx Daniel Leegaardsgate 5B

D. Som delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Synne Caroline Karstensen Daniel Leegaardsgate 5A

Som vara for delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Torill Jean Edvardsen Daniel Leegaardsgate 5A

I valgkomiteen/styret for Daniel Leegaardsgate Borettslag AL



Annen informasjon om borettslaget

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon. I tillegg er det en enkel kanal for å kunne kommunisere med styret.

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

Det er opprettet avtale med **RenBolig Service og Omsorg AS** om snørydding og strøing. De kontaktes i tillegg etter behov.

Parkering

Borettslaget har ingen parkeringsplasser eller parkeringsordning.

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 78963607. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet

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

Brannsikringsutstyr

Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én 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.



Garantert betaling av felleskostnader

Borettslaget har avtale med OBOS Factoring AS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring AS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader.

Utleie av egen bolig (bruksoverlating)

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

Forkjøpsrett

Forkjøpsretten er en viktig medlemsfordel i OBOS. For hver enkelt bolig blir det ved salg fastsatt en egen frist for å melde bruk av forkjøpsretten (meldefrist). Medlemmer som vil benytte forkjøpsrett, kan melde seg direkte via OBOS annonsen på www.obos.no. Ved spørsmål om forkjøpsretten kan du henvende deg til OBOS på telefon 22865500.

Energimerking

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

Større vedlikehold og rehabilitering

2021 - 2021	Rehabilitering av endevegg	Utført av Backe Østfold kr. 813.000,-. Prosjektleder OPAS kr. 112.000,-.
2020 - 2020	Sykelbod	Satt opp til kr. 49.000,-. Utført av Saltnesbjørka Invest AS
2019 - 2019	Murarbeid	Lasse Holst - kr. 40.000,-
2018 - 2019	Boder på loft/ny hoveddør	Utført av Backe Østfold - kr. 217.000,- Prosjektleder ØPAS kr. 16.250,-.
2016 - 2016	Vask og maling av bygningssmassen	Borg Tak og Fasade - pris pr. 21.10.16 ca 120.000,-
2016 - 2016	Kledning, rafteslag	Vaktmester Borg - kr. 22.000,-.
2016 - 2016	Maling av vegg og trappeoppgang A og B	Utført av Dammyr Bygg AS - kr. 62.500,- etter forhandlinger med selskapet
2015 - 2015	2 nye trapper i bakgården	Dammyr Bygg - kr. 10.350,-
2012	Branntekniske tiltak ihht rapport	kr. 285.000,-
2011	Nedlegging av varmekabler	mellom hovedhus og sidebygning - kr. 45.000,-
2009	Omlagging av tak	Kr. 1.900.000,-
2008	Større rehabilitering	Utskifting av vinduer, entredører, tak inngangsparti - kr. 820.000,-
2005	Maling av bygningssmassen	Kr. 115.000,-
2004	Oppussing ganger	Kr. 128.000,-
2004	Rep. av elektrisk anlegg	Kr. 19.000,-
2004	Ny vannledning	kr. 13.000,-



3573 Daniel Leegaardsgate Borettslag AL

REGISTRERINGSBLANKETT FOR ÅRSMØTEDELTAKERE

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Leilighetsnummer:

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

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn:

å møte på årsmøtet i

Boligselskapets navn:

Eierens underskrift og dato:

.....
(Eierens underskrift)

.....
(Dato)



**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1

Postboks 6668, St. Olavs plass 0129 Oslo

Telefon: 02333

www.obos.no

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

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