



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 981 972 996
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: LABAKKEN OMSORGSBOLIGER BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o OBOS
Storgaten 20
3126 TØNSBERG

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: Ruben Fosshaug
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 20.04.2022

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, 21.07.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 298 456	2 253 888
Sum inntekter		2 298 456	2 253 888
Kostnader			
Lønnskostnad		34 230	33 030
Annen driftskostnad		1 901 835	2 293 061
Sum kostnader		1 936 065	2 326 091
Driftsresultat		362 391	-72 203
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		386	4 556
Sum finansinntekter		386	4 556
Annen finanskostnad		172 376	232 458
Sum finanskostnader		172 376	232 458
Netto finans		-171 990	-227 902
Ordinært resultat før skattekostnad		190 401	-300 105
Ordinært resultat etter skattekostnad		190 401	-300 105
Årsresultat		190 401	-300 105
Totalresultat		190 401	-300 105
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		190 401	-300 105
Sum overføringer og disponeringer		190 401	-300 105



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		36 847 574	36 847 574
Sum varige driftsmidler		36 847 574	36 847 574
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		36 847 574	36 847 574
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer			8 681
Sum fordringer		0	8 681
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		420 009	641 145
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		420 009	641 145
Sum omløpsmidler		420 009	649 826
SUM EIENDELER		37 267 583	37 497 400

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		2 900	2 900
Sum innskutt egenkapital		2 900	2 900
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		5 967 700	5 777 300
Sum opptjent egenkapital		5 967 700	5 777 300
Sum egenkapital		5 970 600	5 780 200
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		10 982 779	11 429 179
Øvrig langsiktig gjeld		20 175 000	20 175 000
Sum annen langsiktig gjeld		31 157 779	31 604 179
Sum langsiktig gjeld		31 157 779	31 604 179
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		46 342	52 243
Leverandørgjeld		47 000	60 778
Annen kortsiktig gjeld		45 862	
Sum kortsiktig gjeld		139 204	113 022
Sum gjeld		31 296 983	31 717 201
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		37 267 583	37 497 400



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 287463

Enheten

Organisasjonsnummer: 981 972 996
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: LABAKKEN OMSORGSBOLIGER BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o OBOS
Storgaten 20
3126 TØNSBERG

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: Ruben Fosshaug
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 20.04.2022

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, 30.05.2022



Organisasjonsnr: 981 972 996
LABAKKEN OMSORGSBOLIGER BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 298 456	2 253 888
Sum inntekter		2 298 456	2 253 888
Kostnader			
Lønnskostnad		34 230	33 030
Annen driftskostnad		1 901 835	2 293 061
Sum kostnader		1 936 065	2 326 091
Driftsresultat		362 391	-72 203
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		386	4 556
Sum finansinntekter		386	4 556
Annen finanskostnad		172 376	232 458
Sum finanskostnader		172 376	232 458
Netto finans		-171 990	-227 902
Ordinært resultat før skattekostnad			
Ordinært resultat før skattekostnad		190 401	-300 105
Ordinært resultat etter skattekostnad			
Ordinært resultat etter skattekostnad		190 401	-300 105
Årsresultat		190 401	-300 105
Totalresultat		190 401	-300 105
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		190 401	-300 105
Sum overføringer og disponeringer		190 401	-300 105



Organisasjonsnr: 981 972 996
LABAKKEN OMSORGSBOLIGER 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		36 847 574	36 847 574
Sum varige driftsmidler		36 847 574	36 847 574

Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0

Sum anleggsmidler		36 847 574	36 847 574
-------------------	--	------------	------------

Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0

Fordringer			
Andre fordringer			8 681
Sum fordringer		0	8 681

Investeringer			
Sum investeringer		0	0

Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		420 009	641 145
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		420 009	641 145

Sum omløpsmidler		420 009	649 826
------------------	--	---------	---------

SUM EIENDELER		37 267 583	37 497 400
----------------------	--	-------------------	-------------------

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		2 900	2 900
Sum innskutt egenkapital		2 900	2 900

Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		5 967 700	5 777 300



Sum opptjent egenkapital	5 967 700	5 777 300
Sum egenkapital	5 970 600	5 780 200
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	10 982 779	11 429 179
Øvrig langsiktig gjeld	20 175 000	20 175 000
Sum annen langsiktig gjeld	31 157 779	31 604 179
Sum langsiktig gjeld	31 157 779	31 604 179
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	46 342	52 243
Leverandørgjeld	47 000	60 778
Annen kortsiktig gjeld	45 862	
Sum kortsiktig gjeld	139 204	113 022
Sum gjeld	31 296 983	31 717 201
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	37 267 583	37 497 400



Organisasjonsnr: 981 972 996
LABAKKEN OMSORGSBOLIGER 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

3198 Labakken Omsorgsboliger Borettslag





Til andelseierne i Labakken Omsorgsboliger Borettslag

Velkommen til generalforsamling, onsdag 20. april 2022 kl. 13.00 i Kjernåsveien 7.

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 Labakken Omsorgsboliger Borettslag 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 Labakken Omsorgsboliger Borettslag
avholdes onsdag 20. april 2022 kl. 13.00 i Kjernåsveien 7.**

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) Styret

4. SØKNAD FRA ANDELSEIER OM FJERNING AV TRE.

Andelseier Liv Julsrud søker om å få fjernet treet ved garasjen.

5. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av 1 styremedlem for 2 år
- B) Valg av 2 varamedlemmer for 1 år
- C) Valg av 1 delegert(e) med vara til OBOS' generalforsamling for 1 år

6. INFORMASJON FRA STYRET

Vaktmestertjenester
Vedtøkene prgrf 5.1- og 5.2. Andelseiers vedlikeholdsplikt og borettslagets vedlikeholdsplikt.

Tønsberg, 05.04.2022

Styret i Labakken Omsorgsboliger Borettslag

Knut-Einar Jensen /s/ Anders Bjerknæs /s/ Anne Britt Larsen/s/

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no



ÅRSRAPPORT FOR 2021

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Knut-Einar Jensen	Mathilde Henriksens V 19 F
Styremedlem	Anders Bjerknæs	Skogliveien 8
Styremedlem	Anne Britt Larsen	Grindholmveien 1
Varamedlem	Erna Kålsås	Mathilde Henriksens V 21 H
Varamedlem	Kirsten Ranvik	Mathilde Henriksens V 17 B
Varamedlem	Silje-Marte Wollan	Åsveien 26

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert	
Erna Kålsås	Mathilde Henriksens V 21 H
Varadelegert	
Kirsten Ranvik	Mathilde Henriksens V 17 B

Styrets medlemmer består i dag av 2 menn og 1 kvinne.

Generelle opplysninger om Labakken Omsorgsboliger Borettslag

Borettslaget består av 29 andelsleiligheter, og 5 garasjer.

Labakken Omsorgsboliger Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 981972996, og ligger i FÆRDER kommune med følgende adresse:

Mathilde Henriksensv.9A-C
Mathilde Henriksensv.11A-B
Mathilde Henriksensv.13A-B
Mathilde Henriksensv.15A-B
Mathilde Henriksensv.17A-B
Mathilde Henriksensv.19A-F
Mathilde Henriksensv.21A-M

Gårds- og bruksnummer:

128 271

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.

Labakken Omsorgsboliger Borettslag har ingen ansatte, men kjøper vaktmestertjenester av Insider.

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

Det har i 2021 vært utført skifte av varmpumpe i teknisk rom, samt annet mindre vedlikehold. I tillegg er det utført vedlikehold på heisen.

Budsjett for 2022 er behandlet og godkjent. Det har vært møter vedr vei og bygging av ny skole.

I tillegg har borettslaget fått nye adresser, fra Kjernåsveien til Mathilde Henriksens vei.

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 **2 298 456**.

Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr **-1 936 065**.

Resultat

Årets resultat på kr **190 401** 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 **280 805,-** 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.

Kommunale avgifter i FÆRDER kommune

Energikostnader

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



Forsikring

Forsikringspremien for 2022 har en indeks økning. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar, samt forsikringssselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Labakken Omsorgsboliger Borettslag.

Lån

Labakken Omsorgsboliger Borettslag har lån i KLP..

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

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 fastsettelse av felleskostnader for 2022.

Driften i 2022 forutsetter en økning av felleskostnadene på 3 % fra 1.1.2022.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS
Ramdalveien 6
Postboks 269 Sentrum
3101 Tønsberg

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Labakken Omsorgsboliger Borettslag

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Labakken Omsorgsboliger 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.

Annen informasjon

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av årsrapport. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke annen informasjon.

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

Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

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 avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

Dag Georg Øhre
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo DokumentID: QD767-Q1CYX-C53C7-V7W0P-CU0X-U2ISE



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."

Dag Georg Øhre

Statsautorisert revisor

På vegne av: BDO AS

Serienummer: 9578-5997-4-268663

IP: 188.95.xxx.xxx

2022-03-09 16:43:09 UTC



Penneo DokumentID: QD767-Q1CYX-C53C7-V7W0P-CU0X-U2ISE

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

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

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

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

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



LABAKKEN OMSORGSBOLIGER BORETTSLAG ORG.NR. 981 972 996, KUNDENR. 3198

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.	536 805	1 226 347	536 805	280 806
B. ENDRING I DISP. MIDLER:				
Årets resultat (se res.regnskapet)	190 401	-300 105	334 923	530 717
Fradrag for avdrag på langs. lån 12	-446 400	-389 437	-445 000	-455 000
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER	-255 999	-689 542	-110 077	75 717
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	280 806	536 804	426 728	356 523
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:				
Omløpsmidler	420 009	649 826		
Kortsiktig gjeld	-139 204	-113 022		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	280 805	536 804		



LABAKKEN OMSORGSBOLIGER BORETTSLAG ORG.NR. 981 972 996, KUNDENR. 3198

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	2 298 456	2 253 888	2 298 000	2 367 000
SUM DRIFTSINNEKTER		2 298 456	2 253 888	2 298 000	2 367 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-4 230	-3 030	-4 230	-4 230
Styrehonorar	4	-30 000	-30 000	-30 000	-30 000
Revisjonshonorar	5	-5 131	-4 981	-5 500	-5 500
Forretningsførerhonorar		-116 720	-113 875	-116 152	-119 640
Konsulenthonorar	6	-31 817	-86 693	-20 000	-10 000
Kontingenter		-5 800	-5 800	-5 800	-5 800
Drift og vedlikehold	7	-492 167	-858 504	-355 000	-250 000
Forsikringer		-142 973	-137 598	-141 725	-148 690
Kommunale avgifter	8	-331 980	-346 772	-353 700	-343 268
Energi/fyring		-205 082	-170 222	-190 000	-190 000
TV-anlegg/bredbånd		-200 102	-187 921	-193 558	-206 105
Andre driftskostnader	9	-370 063	-380 695	-383 412	-370 050
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 936 065	-2 326 091	-1 799 077	-1 683 283
DRIFTSRESULTAT		362 391	-72 203	498 923	683 717
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	386	4 556	0	0
Finanskostnader		-172 376	-232 458	-164 000	-153 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-171 990	-227 902	-164 000	-153 000
ÅRSRESULTAT		190 401	-300 105	334 923	530 717
Til opptjent egenkapital		190 401	0		
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		0	-300 105		



LABAKKEN OMSORGSBOLIGER BORETTSLAG ORG.NR. 981 972 996, KUNDENR. 3198

BALANSE

	Note	2021	2020
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	11	34 428 914	34 428 914
Tomt		2 418 660	2 418 660
SUM ANLEGGSMIDLER		36 847 574	36 847 574
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		0	8 681
Driftskonto OBOS-banken		311 808	203 330
Sparekonto OBOS-banken		108 201	437 815
SUM OMLØPSMIDLER		420 009	649 826
SUM EIENDELER		37 267 583	37 497 400
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 29 * 100		2 900	2 900
Opptjent egenkapital		5 967 700	5 777 300
SUM EGENKAPITAL		5 970 600	5 780 200
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	12	10 982 779	11 429 179
Borettsinnskudd	13	20 175 000	20 175 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		31 157 779	31 604 179
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		47 000	60 778
Påløpte renter		17 919	14 992
Påløpte avdrag		28 423	37 251
Annen kortsiktig gjeld	14	45 862	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		139 204	113 022
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		37 267 583	37 497 400
Pantstillelse	15	20 175 000	20 175 000
Garantiansvar		0	0
Færder, 02.03.2022			
Styret i Labakken Omsorgsboliger Borettslag			
Knut-Einar Jensen/s/	Anders Bjerknæs/s/	Anne Britt Larsen/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.

SKATTETREKKSkonto

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Garasjeleie	30 000
Felleskostnad	2 268 456
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	2 298 456

NOTE: 3**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-4 230
SUM PERSONALKOSTNADER	-4 230

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 30 000.

NOTE: 5**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 5 131.

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

OBOS konsulentonorarer	-31 817
SUM KONSULENTHONORAR	-31 817

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Olaf B Terjesen AS	-307 923
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-307 923
Drift/vedlikehold bygninger	-48 775
Drift/vedlikehold VVS	-14 029
Drift/vedlikehold elektro	-5 836
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-20 865
Drift/vedlikehold heisanlegg	-51 332
Drift/vedlikehold brannsikring	-41 724
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-1 684
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-492 167

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

NOTE: 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

Kommunale avgifter	-331 980
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-331 980

NOTE: 9**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-1 200
Driftsmateriell	-1 194
Lyspærer og sikringer	-102
Vaktmestertjenester	-288 388
Renhold ved firmaer	-54 640
Snørydding	-19 873
Andre kontorkostnader	-50
Porto	-332
Bank- og kortgebyr	-2 434
Velferdskostnader	-1 850
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-370 063

NOTE: 10**FINANSINNTEKTER**

Renter bank	386
SUM FINANSINNTEKTER	386

**NOTE: 11****BYGNINGER**

Kostpris/Bokf.verdi 2008	36 669 418
Utskilt tomteverdi	-2 418 660
Påbygg tak 2016	178 156
SUM BYGNINGER	34 428 914

Tomten ble kjøpt i 2001.

Gnr.128/bnr.271

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

NOTE: 12**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

KLP

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 1,80 %. Løpetiden er 40 år.

Opprinnelig 2001	-16 000 000
Nedbetalt tidligere	4 570 821
Nedbetalt i år	446 400
	-10 982 779
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-10 982 779

NOTE: 13**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 2001	-20 175 000
SUM BORETTSINNSKUDD	-20 175 000

NOTE: 14**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Leverandørfakturaer	-45 862
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-45 862

NOTE: 15**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	20 175 000
Pantelån	10 982 779
Påløpte avdrag	28 423
TOTALT	31 186 202

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

Bygninger	34 428 914
Tomt	2 418 660
TOTALT	36 847 574



SAK 6- INFORMASJON FRA STYRET

5. Vedlikehold 5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt.

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som dører og vinduer innvendig, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, ventilatorhette, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjon og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer.

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på veranda, balkong og lignende.

(4) Andelseieren er selv ansvarlig for at installasjon og oppbevaring av brann- og eksplosjonsfarlige stoffer skjer i betryggende former og i henhold til gjeldende lover og forskrifter.

(5) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om insekter og skadedyr plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.

(6) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.

(7) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.

(8) Ny eier av andelen har plikt til å utføre vedlikehold medregnet reparasjon og utskifting i boligen, selv om det skulle vært utført av den forrige andelseieren.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt.

Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Vedlikeholdsplikten omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer. (1)

(2) Felles rør, inntakssikringer, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter, og ytterdører til boligen og reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, varmtvannsbereder, ventilatorhette og rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.



(4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.



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.

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING(35704) med polisenummer 561607. 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.



3198 Labakken Omsorgsboliger Borettslag

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.