



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Anita Sørлие
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 02.05.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022

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, 12.06.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt	1	2 805 226	2 691 166
Sum inntekter		2 140 327	2 040 093
Kostnader			
Lønnskostnad	2	133 502	101 550
Annen driftskostnad	4,5,6,7 ,8,9,10 ,11	1 299 157	1 386 690
Sum kostnader		1 432 659	1 488 238
Driftsresultat		1 372 568	1 202 928
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		5 723	-22
Sum finansinntekter		5 723	-22
Annen rentekostnad		144 700	111 857
Sum finanskostnader		144 700	111 857
Netto finans		138 976	111 879
Ordinært resultat før skattekostnad		1 233 590	1 091 047
Ordinært resultat etter skattekostnad		1 233 590	1 091 047
Årsresultat		1 233 590	1 091 047
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		1 233 591	1 091 049
Sum overføringer og disponeringer		1 233 591	1 091 049



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	3	47 872 857	47 340 553
Sum varige driftsmidler		47 872 857	47 340 553
Sum anleggsmidler		47 872 857	47 340 553
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		39 196	8 438
Andre fordringer		287 619	266 683
Sum fordringer		326 815	275 121
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		894 079	422 151
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		894 079	422 151
Sum omløpsmidler		1 220 894	697 272
SUM EIENDELER		49 093 751	48 037 825
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Sum innskutt egenkapital		3 700	3 700
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		10 282 678	9 049 087
Sum opptjent egenkapital		10 278 978	9 045 387



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Sum egenkapital	12	10 282 678	9 049 087
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	13	5 728 550	5 866 471
Øvrig langsiktig gjeld	13	32 524 011	32 852 018
Sum annen langsiktig gjeld		38 252 561	38 718 489
Sum langsiktig gjeld		38 252 561	38 718 488
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		519 987	243 549
Skyldige offentlige avgifter		11 512	1 614
Annen kortsiktig gjeld	14	27 013	25 086
Sum kortsiktig gjeld		558 512	270 250
Sum gjeld		38 811 073	38 988 738
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		49 093 751	48 037 825
POSTER UTENOM BALANSEN			
Pantstillelser	15	38 252 561	38 718 488



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 475324

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av
årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Anita Sørli
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 02.05.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022.

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, 15.06.2023



Organisasjonsnr: 984 059 698
ULVERUD BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt	1	2 805 226	2 691 166
Sum inntekter		2 140 327	2 040 093
Kostnader			
Lønnskostnad	2	133 502	101 550
Annen driftskostnad	4, 5, 6, 7, 8	1 299 157	1 386 690
Sum kostnader		1 432 659	1 488 238
Driftsresultat		1 372 568	1 202 928
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		5 723	-22
Sum finansinntekter		5 723	-22
Annen rentekostnad		144 700	111 857
Sum finanskostnader		144 700	111 857
Netto finans		138 976	111 879
Ordinært resultat før skattekostnad		1 233 590	1 091 047
Ordinært resultat etter skattekostnad		1 233 590	1 091 047
Årsresultat		1 233 590	1 091 047
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		1 233 591	1 091 049
Sum overføringer og disponeringer		1 233 591	1 091 049



Organisasjonsnr: 984 059 698
ULVERUD BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK **Note** **2022** **2021**

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler Immaterielle eiendeler

Varige driftsmidler

Tomter, bygninger og
annen fast eiendom

3

47 872 857

47 340 553

Sum varige driftsmidler

47 872 857

47 340 553

Sum anleggsmidler

47 872 857

47 340 553

Omløpsmidler

Varer

Fordringer

Kundefordringer

39 196

8 438

Andre fordringer

287 619

266 683

Sum fordringer

326 815

275 121

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter
og lignende

894 079

422 151

Sum bankinnskudd,
kontanter og lignende

894 079

422 151

Sum omløpsmidler

1 220 894

697 272

SUM EIENDELER

49 093 751

48 037 825

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Sum innskutt egenkapital

3 700

3 700

Opptjent egenkapital

Annen egenkapital

10 282 678

9 049 087

Sum opptjent egenkapital

10 278 978

9 045 387

Sum egenkapital

12

10 282 678

9 049 087

Gjeld

Langsiktig gjeld

Annen langsiktig gjeld

Gjeld til

kredittinstitusjoner

13

5 728 550

5 866 471



Øvrig langsiktig gjeld	13	32 524 011	32 852 018
Sum annen langsiktig gjeld		38 252 561	38 718 489
Sum langsiktig gjeld		38 252 561	38 718 488
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		519 987	243 549
Skyldige offentlige avgifter		11 512	1 614
Annen kortsiktig gjeld	14	27 013	25 086
Sum kortsiktig gjeld		558 512	270 250
Sum gjeld		38 811 073	38 988 738
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		49 093 751	48 037 825
POSTER UTENOM BALANSEN			
Pantstillelser	15	38 252 561	38 718 488



Organisasjonsnr: 984 059 698
ULVERUD BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note
2

Antall årsverk i regnskapsåret
0.05

<u>Sum</u>	<u>Beløp</u>
<u>Balanseført verdi 31.12.</u>	<u>Varige driftsmidler Immaterielle eiend.</u>

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Konsern, tilknyttet selskap m.v. - fordringer og gjeld

Fordringer

<u>Samlet beløp - tilknyttet selskap</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
<u>Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
<u>Pantstillelse</u>	<u>Beløp</u>	



Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om:

Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse



Årsregnskap 2022 Ulverud Borettslag

Disponible midler

	Regnskap 2022	Regnskap 2021
A. Disponible midler fra foregående årsregnskap	427 022	454 472
B. Endring i disponible midler		
Resultat hittil	1 233 591	1 091 049
Kjøp / salg anleggsmidler	-532 304	0
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	-137 921	-729 772
Endringer i andre langsiktige poster	-328 007	-388 726
B. Årets endring disponible midler	235 360	-27 449
C. Disponible midler	662 382	427 022
Spesifikasjon av disponible midler:		
Fakturakrav boligselskaper	1 000	0
Restanseskonto	38 196	8 438
Forskuttering forsikringssaker	0	34 836
Forskuddsbetalte forsikr.premie	185 164	171 451
Andre forskuddsbet. kostnader	102 455	60 396
Bank IN betalinger	202	85
Driftskonto	886 877	421 017
Bankinnskudd skattetrekk	7 000	1 050
Leverandører	-519 987	-243 549
Skattetrekk ansatte	-7 000	-1 050
Skyldig arbeidsgiveravgift	-3 947	-494
Skyld.arb.giveravg.-opptjente feriepenger	-565	-71
Påløpne renter langsiktig gjeld	-1 117	-575
Mellomregning finansieringsforetak	-13 710	-8 305
IN konto betalinger	-202	-85
Måleravregning	-3 600	-9 000
Skyldige feriepenger	-4 004	-501
Forskudd / overdekning	-4 380	-6 621
Disponible midler	662 382	427 022

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



Resultatregnskap 2022 Ulverud Borettslag

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
INNETEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	2 140 327	2 040 093	2 132 066	2 223 000
Sum leieinntekt		2 140 327	2 040 093	2 132 066	2 223 000
Sum inntekt		2 140 327	2 040 093	2 132 066	2 223 000
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	2	48 502	16 550	11 985	12 000
Styrehonorar	2	85 000	85 000	85 000	85 000
Driftskostnad					
Energikostnad	4	9 454	21 829	20 000	23 000
Kostnad eiendom/lokale	5	147 284	163 833	158 500	171 000
Kommunale avgifter/renovasjon	6	351 357	340 749	377 000	378 000
Lisenser, leie av maskiner ol.	7	7 437	6 538	6 750	1 000
Verktøy, inventar og driftsmateriell	8	8 581	12 137	30 000	5 000
Reparasjon og vedlikehold	9	126 504	218 182	177 000	215 000
Revisjonshonorar		5 378	5 212	5 450	6 000
Forretningsførerhonorar		103 705	103 705	103 700	107 000
Andre honorar	10	15 540	32 923	13 125	12 000
Kontorkostnad		1 264	0	0	0
TV/bredbånd		242 868	233 988	241 000	259 000
Kostnad trans.midl/arb.mask/utstyr		4 042	846	1 500	0
Kontingent og gaver		11 100	11 100	11 100	11 000
Forsikring		173 583	160 809	174 256	188 000
Eiendomsskatt		83 121	68 874	71 215	88 000
Andre kostnader	11	7 939	5 965	6 500	10 000
Sum kostnad		1 432 659	1 488 238	1 494 081	1 571 000
Driftsresultat før IN		707 669	551 855	637 985	652 000
Nedskrivning av IN innbetaling fra eier		664 899	651 073	0	0
Driftsresultat etter IN		1 372 568	1 202 928	637 985	652 000
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		5 723	-22	7 500	8 000
Rentekostnad		144 700	111 857	95 711	179 000
Netto finansposter		138 976	111 879	88 211	171 000
Årsresultat		1 233 591	1 091 049	549 774	481 000
Overført til/fra annen egenkapital		1 233 591	1 091 049	0	0
SUM OVERFØRINGER		1 233 591	1 091 049	0	0



Balanse 2022 Ulverud Borettslag

	Note	2022	2021
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter	3	8 000 000	8 000 000
Bygninger	3	39 340 553	39 340 553
Påkostninger	3	532 304	0
Sum anleggsmidler		47 872 857	47 340 553
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanse felleskostnader		38 196	8 438
Kundefordringer		1 000	0
Fordringer skader		0	34 836
Forskuddsbetalte kostnader		287 619	231 847
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående bank		894 079	422 151
Sum omløpsmidler		1 220 894	697 272
SUM EIENDELER		49 093 751	48 037 825



Balanse 2022 Ulverud Borettslag

	Note	2022	2021
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital		3 700	3 700
Sum innskutt egenkapital		3 700	3 700
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		10 278 978	9 045 387
Sum opptjent egenkapital		10 278 978	9 045 387
Sum egenkapital	12	10 282 678	9 049 087
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	13	5 728 550	5 866 471
Borettsinnskudd		23 950 000	23 950 000
IN nedbetalt fellesgjeld	13	8 574 011	8 902 018
Sum langsiktig gjeld		38 252 561	38 718 488
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnad		4 380	6 621
Leverandørgjeld		519 987	243 549
Skyldig off. myndigheter		11 512	1 614
Påløpne renter		1 117	575
Kostnader til avregning		3 600	9 000
Annen kortsiktig gjeld	14	17 916	8 890
Sum kortsiktig gjeld		558 512	270 250
Sum gjeld		38 811 073	38 988 738
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		49 093 751	48 037 825
Pantstillelser	15	38 252 561	38 718 488

Sted: _____

Dato: _____

Anita Sørli
Styreleder_____
Camilla Johnsen Fagervold
Styremedlem_____
Hege Bergersen
Styremedlem



Noter årsregnskap 2022 Ulverud Borettslag

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

Klassifisering og vurdering av balanseposter

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

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående.

Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap.

Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets levetid dersom de har levetid over 3 år og har en kostpris

som overstiger kr 50.000,-. Avskrivningssats for bygninger er satt til null i henhold til forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader,

mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidler og avskrives ihht driftsmidlets levetid.

Driftsinntekter

Felleskostnader bokføres og inntektsføres i takt med opptjening.

Inntektsføring ved salg av varer/tjenester skjer på leveringstidspunktet.

Tjenester inntektsføres etter hvert som de opptjenes.

Skattetrekk

Ved lønnskjøring overføres skattetrekk til en felles skattetrekkkonto i Usbl.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN) er behandlet etter gjeldsmetodeløsningen. Ekstrainnbetalinger fra eiere klassifiseres som forskuddsbetaling av eiers kapitalkostnader, og står i balansen under langsiktig gjeld.

Gjelden til eier vil bli redusert i takt med nedbetalingen av fellesgjelden etter opprinnelig nedbetalingsplan, og årlig nedkvikting framkommer i resultatregnskapet som inntekt etter driftsresultat før IN.



Noter årsregnskap 2022 Ulverud Borettslag

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2022	2021
3600 Innkrevde felleskostn. drift	1 481 023	1 371 276
3602 Innkrevde felleskostn. kapital	111 999	131 952
3620 Leietillegg Kabel-TV/internett	92 796	92 796
3650 Innkrevde felleskostn. renter	109 153	81 300
3660 Innkrevde felleskostn. avdrag	345 357	362 769
Sum	2 140 327	2 040 093

Note 2 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2022	2021
5120 Timelønn fra lønssystemet	28 000	3 500
5150 Påløpne feriepenger	4 004	501
5400 Arbeidsgiveravgift	15 933	12 479
5405 Arb.giv.avg.feriepenger - fra lønssystemet	565	71
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønssystemet	85 000	85 000
Sum	133 502	101 550

Personalkostnader omfatter lønns- og personalkostnader, samt arbeidsgiveravgift. Antall årsverk sysselsatt: 0,05.

Note 3 - Varige driftsmidler

	Bygninger	Tomt	El-bil Infrastruktur
Anskaffelseskost pr.01.01 :	39 340 553	8 000 000	0
Årets tilgang :	0	0	532 304
Årets avgang :	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	39 340 553	8 000 000	532 304
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	39 340 553	8 000 000	532 304
Anskaffelsesår :	2003	2002	2022
Antatt levetid i år :			

Borettslaget består av 37 andeler. Eiendommer er oppført på g.nr 3, b.nr 603, i Nittedal kommune. Byggeår er 2002/2003. Eiertomt på 6 154,4 kvm. Borettslagets eiendommer er forsikret i If Skadeforsikring. Polisenr.560446.



Noter årsregnskap 2022 Ulverud Borettslag

Note 4 - Energikostnader

	2022	2021
6200 Strøm- og energikostnader	9 454	21 829
Sum	9 454	21 829

Energikostnaden inkluderer 2% storkundebonus fra Polar Kraft.
Avregning strøm el-bil reduserer strømkostnader i 2022.

Note 5 - Kostnad eiendom/ lokaler

	2022	2021
6300 Leiekostnader lokaler	1 200	0
6310 Faste kostnader innleid vaktmestertjeneste	36 180	61 563
6391 Snømaking/strøing/feiing	54 942	70 970
6392 Containerleie/tømming	9 694	0
6393 Blomsterjord, klipping av gress/hekk	45 268	31 299
Sum	147 284	163 833

Note 6 - Kommunale avgifter

	2022	2021
6329 Kommunale avgifter	351 357	340 749
Sum	351 357	340 749

Note 7 - Lisenser, leie av maskiner ol.

	2022	2021
6420 Leie av datautstyr	7 437	6 538
Sum	7 437	6 538

Konto 6420 gjelder lisens HMS, bevar HMS, lisens Office 365.

Note 8 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2022	2021
6500 Verktøy og redskaper	219	2 578
6541 Kontormaskiner	7 559	0
6550 Lyspærer, lysrør, sikringer o.l.	489	253
6551 Nøkler, låser, navnskilt, postkasser o.l.	0	9 306
6552 Driftsmateriell	314	0
Sum	8 581	12 137

Konto 6541 gjelder kjøp av PC og skriver.



Noter årsregnskap 2022 Ulverud Borettslag

Note 9 - Reparasjoner og vedlikehold

	2022	2021
6601 Vedlikehold bygg	33 496	0
6602 Vedlikehold VVS	0	6 816
6603 Vedlikehold elektro	45 823	8 425
6605 Vedlikehold fellesanlegg	0	27 894
6613 Vedlikehold utvending anlegg	25 000	779
6617 Vedlikehold brannvernustyr	9 759	27 307
6630 Egenandel forsikring	10 000	10 000
6641 Malerarbeider	1 732	0
6643 Glassarbeid/Vindu	0	913
6645 Tak/blikkenslagerarbeid	0	121 627
6648 Vedlikehold dører og porter	694	14 421
Sum	126 504	218 182

Konto 6601 gjelder kjøp av terrassenbord.

Konto 6603 gjelder montering av alarmsender og utskiftning av lamper i garasjer.

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

Note 10 - Andre honorar

	2022	2021
6714 Tilleggstjenester forretningsfører	14 365	10 208
6730 Teknisk honorar	0	19 266
6750 Vakthold	1 175	3 450
Sum	15 540	32 923

Konto 6714 gjelder tilleggsavtaler lønn, IN, nøkkel og epost i portalen, fakturering og bistand låneopptak.

Note 11 - Andre kostnader

	2022	2021
7718 Fellesarrangement	1 786	923
7719 Møter, div. styret	4 200	3 700
7770 Betalingskostnader	1 088	1 017
7773 Omkostninger innkreving	425	408
7790 Andre kostnader	530	-3
7792 Øredifferanse	16	0
7795 Husleietap	-106	-80
Sum	7 939	5 965

Konto 7718 gjelder kjøp av mat, drikker til dagnad, blomster til generalforsamling, etc



Noter årsregnskap 2022 Ulverud Borettslag

Note 12 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital	3 700	0	3 700
Sum innskutt egenkapital	3 700	0	3 700
Opptjent egenkapital			
Årets resultat	9 045 387	1 233 591	10 278 978
Sum opptjent egenkapital	9 045 387	1 233 591	10 278 978
Sum egenkapital	9 049 087	1 233 591	10 282 678



Noter årsregnskap 2022 Ulverud Borettslag

Note 13 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	DNB Bank ASA	DNB Bank ASA	DNB Bank ASA
Formål:	Nytt el-anlegg og ladestasjon	Maling av fasade og refinansiering lån .61334, 20574	
Lånenummer:	16366042397	16362142958	50108016873
Lånetype:	Annuitet	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2022	2020	2003
Rentesats:	3.04 %	3.04 %	3.79 %
Beregnet innfridd:	30.06.2032	06.10.2022	30.11.2033
Opprinnelig lånebeløp:	1 820 000	1 400 000	23 600 000
Lånesaldo 01.01:	0	1 264 045	4 602 426
Avdrag i perioden:	41 274	1 264 045	652 602
Opptak i perioden:	1 820 000	0	0
Lånesaldo 31.12:	1 778 726	0	3 949 823
Saldo 5 år frem i tid:	927 253	0	2 354 564
Andelssaldo 01.01:	0	0	8 902 018
Innbetalt IN i perioden:	0	0	336 892
Nedskrevet andelssaldo i perioden:	0	0	664 899
Andelssaldo 31.12:	0	0	8 574 011
Sum pantegjeld for lån:	1 778 726	0	12 523 835

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 16366042397	4	60 819	243 276
	3	53 497	160 491
	14	52 493	734 902
	10	46 825	468 250
	1	34 779	34 779
	2	28 963	57 926
	3	26 365	79 095
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 50108016873	5	371 470	1 857 350
	2	318 403	636 806
	1	248 633	248 633
	2	238 802	477 604
	1	238 570	238 570
	1	185 735	185 735
	2	132 668	265 336
	1	39 800	39 800

Individuell nedbetaling av fellesgjeld

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN) er behandlet etter gjeldsmetodeløsningen. Ekstrainnbetalinger fra eiere klassifiseres som forskuddsbetaling av eiers kapitalkostnader, og står i balansen under langsiktig gjeld.

Gjelden til eier vil bli redusert i takt med nedbetalingen av fellesgjelden etter opprinnelig nedbetalingsplan, og årlig nedkvikting framkommer i resultatregnskapet som inntekt etter driftsresultat før IN.



Noter årsregnskap 2022 Ulverud Borettslag

Note 14 - Annen kortsiktig gjeld

	2022	2021
2941 Skyldige feriepenger fra lønnssystemet	4 004	501
2985 Mellomregning finansieringsforetak	13 710	8 305
2997 IN konto betalinger	202	85
Sum	17 916	8 890

Konto 2985 gjelder forskuttering av felleskostnader fra Klare Finans.

Note 15 - Pantstillelser

	Bokført verdi pr. 31.12.2022
Bokført langsiktig gjeld	14 302 561
Innskuddskapital	23 950 000
Boligselskapets pantsikrede gjeld	38 252 561
Bokført verdi av pantsatt eiendom	47 872 857

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



Resultat og balanse med noter for Ulverud Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Ulverud Borettslag

Styreleder	Anita Sørlie (sign.)	28.03.2023
Styremedlem	Hege Bergersen (sign.)	28.03.2023
Styremedlem	Camilla Johnsen Fagervold (sign.)	28.03.2023



KPMG AS
Dr. Hansteins gate 9
3044 Drammen

Telephone +47 45 40 40 63
Fax
Internet www.kpmg.no
Enterprise 935 174 627 MVA

Til generalforsamlingen i Ulverud Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Ulverud Borettslags årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2022, 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,
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2022, 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 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.

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.

Offices in:

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

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

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



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.

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

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

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

Drammen, 29. mars 2023
KPMG AS

Daniel Walstad Nyberg
Statsautorisert revisor