



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 988 529 265
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: BLÅBÆRSKOGEN BORETTSLAG
Forretningsadresse: Storgata 51
2414 ELVERUM

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: Stig Gunnar Iversen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 12.05.2022

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 05.05.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 076 770	1 097 675
Sum inntekter		1 076 770	1 097 675
Kostnader			
Lønnskostnad		39 935	38 535
Annen driftskostnad		542 001	533 345
Sum kostnader		581 936	571 880
Driftsresultat		494 834	525 795
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		826	1 023
Sum finansinntekter		826	1 023
Annen finanskostnad		168 616	206 513
Sum finanskostnader		168 616	206 513
Netto finans		-167 790	-205 490
Ordinært resultat før skattekostnad		327 044	320 305
Ordinært resultat etter skattekostnad		327 044	320 305
Årsresultat		327 044	320 305
Totalresultat		327 044	320 305
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		327 044	320 305
Sum overføringer og disponeringer		327 044	320 305



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		21 764 670	21 764 670
Sum varige driftsmidler		21 764 670	21 764 670
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i aksjer og andeler		7 500	7 500
Sum finansielle anleggsmidler		7 500	7 500
Sum anleggsmidler		21 772 170	21 772 170
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		6 047	6 047
Andre fordringer		22 324	17 207
Sum fordringer		28 371	23 254
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		578 852	483 569
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		578 852	483 569
Sum omløpsmidler		607 223	506 823
SUM EIENDELER		22 379 393	22 278 992



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		1 500	1 500
Sum innskutt egenkapital		1 500	1 500
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		5 869 540	5 542 496
Sum opptjent egenkapital		5 869 540	5 542 496
Sum egenkapital		5 871 040	5 543 996
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		8 380 134	8 612 604
Øvrig langsiktig gjeld		8 120 000	8 120 000
Sum annen langsiktig gjeld		16 500 134	16 732 604
Sum langsiktig gjeld		16 500 134	16 732 604
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		2 250	
Annen kortsiktig gjeld		5 968	2 393
Sum kortsiktig gjeld		8 219	2 393
Sum gjeld		16 508 353	16 734 997
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		22 379 393	22 278 992



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 325295

Enheten

Organisasjonsnummer: 988 529 265
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: BLÅBÆRSKOGEN BORETTSLAG
Forretningsadresse: Storgata 51
2414 ELVERUM

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: Stig Gunnar Iversen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 12.05.2022

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 04.06.2022



Organisasjonsnr: 988 529 265
BLÅBÆRSKOGEN BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 076 770	1 097 675
Sum inntekter		1 076 770	1 097 675
Kostnader			
Lønnskostnad		39 935	38 535
Annen driftskostnad		542 001	533 345
Sum kostnader		581 936	571 880
Driftsresultat		494 834	525 795
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		826	1 023
Sum finansinntekter		826	1 023
Annen finanskostnad		168 616	206 513
Sum finanskostnader		168 616	206 513
Netto finans		-167 790	-205 490
Ordinært resultat før skattekostnad		327 044	320 305
Ordinært resultat etter skattekostnad		327 044	320 305
Årsresultat		327 044	320 305
Totalresultat		327 044	320 305
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		327 044	320 305
Sum overføringer og disponeringer		327 044	320 305



Organisasjonsnr: 988 529 265
BLÅBÆRSKOGEN 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		21 764 670	21 764 670
Sum varige driftsmidler		21 764 670	21 764 670
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i aksjer og andeler		7 500	7 500
Sum finansielle anleggsmidler		7 500	7 500
Sum anleggsmidler		21 772 170	21 772 170
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		6 047	6 047
Andre fordringer		22 324	17 207
Sum fordringer		28 371	23 254
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		578 852	483 569
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		578 852	483 569
Sum omløpsmidler		607 223	506 823
SUM EIENDELER		22 379 393	22 278 992

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		1 500	1 500
Sum innskutt egenkapital		1 500	1 500



Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital	5 869 540	5 542 496
Sum opptjent egenkapital	5 869 540	5 542 496
Sum egenkapital	5 871 040	5 543 996
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	8 380 134	8 612 604
Øvrig langsiktig gjeld	8 120 000	8 120 000
Sum annen langsiktig gjeld	16 500 134	16 732 604
Sum langsiktig gjeld	16 500 134	16 732 604
Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld	2 250	
Annen kortsiktig gjeld	5 968	2 393
Sum kortsiktig gjeld	8 219	2 393
Sum gjeld	16 508 353	16 734 997
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	22 379 393	22 278 992



Organisasjonsnr: 988 529 265
BLÅBÆRSKOGEN 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:



Generalforsamling 2022

4957 Blåbærskogen Borettslag





Til andelseierne i Blåbærskogen Borettslag

Velkommen til generalforsamling, 12. mai 2022 kl. 18.00 hos OBOS i Storgt. 51, ved siden av Parken Legesenter

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 Blåbærskogen 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 Blåbærskogen Borettslag
avholdes 12. mai 2022 kl. 18.00 hos OBOS i Storgt. 51, ved siden av Parken
Legesenter

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. VALG AV TILLITSVALGTE

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

Elverum, 28. mars 2022
Styret i Blåbærskogen Borettslag

Veronica Jeanette Johansen Gine Camilla Bjørnebo Arne Lund

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no



ÅRSRAPPORT FOR 2021

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Veronica Jeanette Johansen	Tømmervegen 1 C
Styremedlem	Gine Camilla Bjørnebo	Tømmervegen 3 E
Styremedlem	Arne Lund	Tømmervegen 5 C
Varamedlem	Eva Høyåsen Johansson	Tømmervegen 3 A
Varamedlem	Kåre Korsbakken	Tømmervegen 5 B

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert

Veronica Jeanette Johansen Tømmervegen 1 C

Varadelegert

Gine Camilla Bjørnebo Tømmervegen 3 E

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

Generelle opplysninger om Blåbærskogen Borettslag

Borettslaget består av 15 andelsleiligheter.

Blåbærskogen Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 988529265, og ligger i ELVERUM kommune med følgende adresse:

Tømmervegen 1-5, 2409 Elve

Gårds- og bruksnummer:

26 381

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.

Blåbærskogen Borettslag har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS. Borettslagets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.



Styrets arbeid i 2021

Styret har i perioden behandlet ordinære styresaker i henhold til gjeldene retningslinjer. Styret har hatt 7 møter, i tillegg er det blitt utført flere befaringer. Av andre saker som styret har jobbet med,

- Fasadeendring- behov for retningslinjer ved fasadeendringer.
- Elbil lading- to befaringer, pga lovendringer så må borettslaget legges til rette for dette. Men pga økonomi så utsettes dette til 2023.
- Avfallsdunker- redusert antallet og endret størrelser.
- Dugnad- gjennomført to dugnader vår og høst.
- Varmepumpe- godkjent to søknader i henhold til gjeldene retningslinjer.
- Forsikringssak- det har pågått to forsikringssaker i rekke 1 pga vannlekkasjer. En av sakene er ikke avsluttet.
- HMS internkontroll- i henhold til retningslinjer for borettslag.

Behov for vedlikehold i borettslaget

- Garasjeanlegg:
 - Service på garasjeporter
 - Legge til rette for elbil ladere i garasjeanlegg
- Bod dører
- Maling av utvendig fasade



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2021

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

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

Inntekter

Driftsinntekter i 2021 var til sammen kr 1 076 770,-.

Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 581 936,-.

Resultat

Årets resultat på kr 327 044,- 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 599 004,- 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.

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 42 000,-.

Kommunale avgifter i ELVERUM kommune

Det er budsjettet med kr 279 000,-.

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. Det er budsjettet med kr 18 000,-.

Forsikring

Forsikringspremien for 2022 er budsjettet med kr 67 000,-. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Blåbærskogen Borettslag.

Lån

Blåbærskogen Borettslag har lån i Eika Boligkredit AS.

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

Forretningsførerhonorar

Det er budsjettet med kr 48 000,-.

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 verken nye låneopptak eller økning av felleskostnadene.

Nåværende felleskostnader vil ifølge budsjettet øke borettslagets disponible midler.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Blåbærskogen Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Blåbærskogen Borettslag 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.

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.

PricewaterhouseCoopers AS, Aslak Boltsgate 42, Postboks 1100, NO-2305 Hamar
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no

Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



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>.

Hamar, 31. mars 2022
PricewaterhouseCoopers AS


Vegard H. Løvlien
Statsautorisert revisor



BLÅBÆRSKOGEN BORETTSLAG ORG.NR. 988 529 265, KUNDENR. 4957

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.		504 430	406 309	504 430	599 004
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		327 044	320 305	321 000	282 000
Fradrag for avdrag på langs. lån	16	-232 470	-222 184	-231 000	-241 000
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		94 574	98 121	90 000	41 000
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		599 004	504 430	594 430	640 004
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:					
Omløpsmidler		607 223	506 823		
Kortsiktig gjeld		-8 219	-2 393		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		599 004	504 430		



BLÅBÆRSKOGEN BORETTSLAG ORG.NR. 988 529 265, KUNDENR. 4957

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
DRIFTSINNEKTER:					
Kapitalkostnader		401 086	420 005	402 132	401 988
Innkrevde felleskostnader	2	674 640	674 640	674 868	675 012
Innbetalinger		1 044	3 030	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		1 076 770	1 097 675	1 077 000	1 077 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-4 935	-3 535	-5 000	-5 000
Styrehonorar	4	-35 000	-35 000	-35 000	-35 000
Revisjonshonorar	5	-4 800	-4 700	-5 000	-5 500
Forretningsførerhonorar		-46 440	-45 310	-48 000	-48 000
Konsulenthonorar	6	-10 746	-13 545	-7 000	-10 000
Kontingenter		-3 000	-3 000	-3 000	-3 000
Drift og vedlikehold	7	-15 000	-69 430	-50 000	-42 000
Forsikringer		-63 198	-59 050	-62 000	-67 000
Kommunale avgifter	8	-265 480	-240 207	-253 000	-279 000
Energi/fyring		-18 433	-13 404	-12 000	-18 000
TV-anlegg/bredbånd		-76 502	-65 526	-70 000	-81 000
Andre driftskostnader	9	-38 402	-19 173	-34 000	-45 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		-581 936	-571 880	-584 000	-639 000
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		494 834	525 795	493 000	438 000
DRIFTSRESULTAT		494 834	525 795	493 000	438 000
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	826	1 023	0	0
Finanskostnader	11	-168 616	-206 513	-172 000	-156 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-167 790	-205 490	-172 000	-156 000
ÅRSRESULTAT		327 044	320 305	321 000	282 000
Overføringer:					
Til annen egenkapital		327 044	320 305		



BLÅBÆRSKOGEN BORETTSLAG
ORG.NR. 988 529 265, KUNDENR. 4957

BALANSE

	Note	2021	2020
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	12	20 664 670	20 664 670
Tomt		1 100 000	1 100 000
Aksjer og andeler	13	7 500	7 500
SUM ANLEGGSMIDLER		21 772 170	21 772 170
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		6 047	6 047
Forskuddsbetalte kostnader		19 576	17 207
Andre kortsiktige fordringer	14	2 748	0
Driftskonto OBOS-banken		123 373	53 915
Sparekonto OBOS-banken		455 480	429 654
SUM OMLØPSMIDLER		607 223	506 823
SUM EIENDELER		22 379 393	22 278 992

**EGENKAPITAL OG GJELD****EGENKAPITAL**

Innskutt egenkapital 15 * 100		1 500	1 500
Annen egenkapital	15	5 869 540	5 542 496
SUM EGENKAPITAL		5 871 040	5 543 996

GJELD**LANGSIKTIG GJELD**

Pante- og gjeldsbrevlån	16	8 380 134	8 612 604
Borettsinnskudd	17	8 120 000	8 120 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		16 500 134	16 732 604

KORTSIKTIG GJELD

Leverandørgjeld		2 250	0
Annen kortsiktig gjeld	18	5 968	2 393
SUM KORTSIKTIG GJELD		8 219	2 393

SUM EGENKAPITAL OG GJELD		22 379 393	22 278 992
---------------------------------	--	-------------------	-------------------

Pantstillelse	19	21 620 000	21 713 225
Garantiansvar		0	0

Elverum, 28. mars 2022
Styret i Blåbærskogen Borettslag

Veronica Jeanette Johansen/s/ Gine Camilla Bjørnebo/s/ Arne Lund/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.

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.

SKATTETREKKSkonto

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

INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD

Borettslaget har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av borettslagets fellesgjeld. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne er behandlet etter egenkapitalløsningen. Egenkapitalløsningen innebærer at individuelle nedbetalinger fra andelseierne side inntektføres i selskapet det året nedbetalingen finner sted, og føres via balansen som egenkapital. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne går direkte videre til borettslagets långiver via en klientkonto, og påvirker ikke borettslagets likviditet. Nedbetalingene gir de andelseiere som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader.

Andelseierne som har nedbetalt ekstraordinært, har fått sikkerhet ved inntrederett i pantobligasjonen som borettslagets långiver har tinglyst på eiendommen. Borettslagets beregnede forpliktelse overfor andelseiere som har nedbetalt, fremgår som egenkapital fra IN, under noten for annen egenkapital.

**NOTE: 2****INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	674 640
Kapitalkostnader på IN-lån	400 254
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	832
Overført til kapitalkostnader	-401 086
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	674 640

NOTE: 3**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-4 935
SUM PERSONALKOSTNADER	-4 935

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE: 4**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2020/2021, og er på kr 35 000.

NOTE: 5**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 4 800.

NOTE: 6**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-10 746
SUM KONSULENTHONORAR	-10 746

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-5 000
Egenandel forsikring	-10 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-15 000

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

NOTE: 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-114 741
Vann- og avløpsavgift	-73 495
Feieavgift	-9 450
Renovasjonsavgift	-67 794
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-265 480

**NOTE: 9****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Vaktmestertjenester	-343
Snørydding	-29 190
Trykksaker	-1 343
Andre kontorkostnader	-5 261
Porto	-205
Bank- og kortgebyr	-2 061
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-38 402

NOTE: 10**FINANSINNTEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS-banken	826
SUM FINANSINNTEKTER	826

NOTE: 11**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Eika Boligkreditt AS	-168 616
SUM FINANSKOSTNADER	-168 616

NOTE: 12**BYGNINGER**

Kostpris/Bokf.verdi 1971.	20 520 000
Tilgang 2014	144 670
SUM BYGNINGER	20 664 670

Tomten ble kjøpt i 1971

Gnr.26/bnr.381

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

NOTE: 13**AKSJER OG ANDELER**

Selskapet eier andeler i Vaktmesterservice Innlandet SA. Denne investeringen er regnskapsført etter kostmetoden, dvs. at de er bokført til opprinnelig kjøpspris.

Antall andeler: 15. Pålydende: 500. Balansført verdi: 7 500.

Den samlede andelskapital i Vaktmesterservice Innlandet SA er på 891 000,-.

NOTE: 14**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Avregningskonto IN	2 748
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	2 748

**NOTE: 15****ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	2 942 065
Egenkapital fra IN tidligere	3 495 072
Egenkapital fra IN 2021	0
Reduksjon EK fra IN	-567 597
SUM ANNEN EGENKAPITAL	5 869 540

Egenkapital fra IN er spesifisert for å vise at opparbeidelsen av deler av egenkapitalen skyldes at andelseiere ekstraordinært har nedbetalt på sin andel av fellesgjelden. Tallet er beregnet med utgangspunkt i summen av samtlige ekstraordinære nedbetalinger som er foretatt over årenes løp, korrigert slik at egenkapitalen fra IN reduseres i samme takt som pantelånet. Linjen "Reduksjon EK fra IN" er beregnet ut fra at egenkapitalen fra IN skal reduseres i samme takt som pantelånet nedbetales.

NOTE: 16**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN****EIKA BOLIGKREDIT AS**

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 2,15 %. Løpetiden er 38 år.

Opprinnelig, 2011	-13 500 000
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	1 392 324
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	232 470
Nedbetalt tidligere, IN	3 495 072
Nedbetalt i år, IN	0
SUM PANT- OG GJELDSBREVLÅN	-8 380 134

For ytterligere informasjon om individuell nedbetaling av fellesgjeld, se note 1.

NOTE: 17**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1971	-8 120 000
SUM BORETTSINNSKUDD	-8 120 000

NOTE: 18**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Påløpte kostnader	-5 968
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-5 968



NOTE: 19

PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	8 120 000
Pantelån	8 380 134
Beregnete IN-forpliktelser	2 927 475
TOTALT	19 427 609

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

Bygninger	20 664 670
Tomt	1 100 000
TOTALT	21 764 670



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 TRYG FORSIKRING med polisenummer 6651703. 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.



Individuell nedbetaling av fellesgjeld

Borettslaget har lagt til rette for individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning). Dette gir andelseier adgang til å innbetale sin del av fellesgjelden. Innbetaling forutsetter at andelseier har inngått en egen avtale med borettslaget.

Ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning vil andelseier få informasjon om avtalens betingelser og priser. Innbetaling kan foretas to ganger pr. år ved terminforfall **30.03. og 30.09.** på borettslagets felleslån. Andelseier må ta kontakt med OBOS minimum en måned før terminforfall for opprettelse av avtale. Innbetalingen **må** være kreditert OBOS' klientkonto senest 10 dager før terminforfall. Dersom fristen ikke overholdes vil nedbetaling ikke kunne foretas, og beløpet blir returnert andelseier.

Minimumsbeløpet for innbetaling er kr 60 000 pr. gang. Andelseieren vil da få redusert sine kapitalutgifter (andel renter og avdrag) som kreves inn sammen med felleskostnadene.

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

2013 - 2013 Maling av fasader



4957 Blåbærskogen 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.