



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - 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: 01.01.2021 - 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: Anita Sørлие  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 25.04.2022

### 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, 18.06.2023



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt	1	2 691 166	2 561 601
<b>Sum inntekter</b>		<b>2 040 093</b>	<b>1 959 785</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	2	101 550	107 513
Annen driftskostnad	4,5,6,7 ,8,9,10 ,11	1 386 690	2 124 955
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 488 238</b>	<b>2 232 468</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>1 202 928</b>	<b>329 133</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		-22	359
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>-22</b>	<b>359</b>
Annen rentekostnad		111 857	152 911
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>111 857</b>	<b>152 911</b>
<b>Netto finans</b>		<b>111 879</b>	<b>152 552</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>1 091 047</b>	<b>176 581</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>1 091 047</b>	<b>176 581</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>1 091 047</b>	<b>176 581</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		1 091 049	176 581
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>1 091 049</b>	<b>176 581</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	3	47 340 553	47 340 553
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>47 340 553</b>	<b>47 340 553</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>47 340 553</b>	<b>47 340 553</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		8 438	9 342
Andre fordringer	12	266 683	217 533
<b>Sum fordringer</b>		<b>275 121</b>	<b>226 875</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		422 151	487 748
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>422 151</b>	<b>487 748</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>697 272</b>	<b>714 623</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>48 037 825</b>	<b>48 055 176</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>3 700</b>	<b>3 700</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		9 049 087	7 958 038
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>9 045 387</b>	<b>7 954 338</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>Sum egenkapital</b>	13	<b>9 049 087</b>	<b>7 958 038</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	14	5 866 471	6 596 242
Øvrig langsiktig gjeld	14	32 852 018	33 240 744
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>38 718 489</b>	<b>39 836 986</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>38 718 488</b>	<b>39 836 987</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		243 549	239 043
Skyldige offentlige avgifter		1 614	215
Annen kortsiktig gjeld	15	25 086	20 894
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>270 250</b>	<b>260 152</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>38 988 738</b>	<b>40 097 138</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>48 037 825</b>	<b>48 055 176</b>
<b>POSTER UTENOM BALANSEN</b>			
Pantstillelser	16	38 718 488	39 836 987



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 327009

**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: 01.01.2021 - 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: Anita Sørli  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 25.04.2022

**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, 04.06.2022



Organisasjonsnr: 984 059 698  
ULVERUD BORETTSLAG

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt	1	2 691 166	2 561 601
<b>Sum inntekter</b>		<b>2 040 093</b>	<b>1 959 785</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	2	101 550	107 513
Annen driftskostnad	4, 5, 6, 7, 8	1 386 690	2 124 955
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 488 238</b>	<b>2 232 468</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>1 202 928</b>	<b>329 133</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		-22	359
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>-22</b>	<b>359</b>
Annen rentekostnad		111 857	152 911
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>111 857</b>	<b>152 911</b>
<b>Netto finans</b>		<b>111 879</b>	<b>152 552</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>1 091 047</b>	<b>176 581</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>1 091 047</b>	<b>176 581</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>1 091 047</b>	<b>176 581</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		1 091 049	176 581
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>1 091 049</b>	<b>176 581</b>



Organisasjonsnr: 984 059 698  
ULVERUD BORETTSLAG

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	3	47 340 553	47 340 553
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>47 340 553</b>	<b>47 340 553</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>47 340 553</b>	<b>47 340 553</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		8 438	9 342
Andre fordringer	12	266 683	217 533
<b>Sum fordringer</b>		<b>275 121</b>	<b>226 875</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		422 151	487 748
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>422 151</b>	<b>487 748</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>697 272</b>	<b>714 623</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>48 037 825</b>	<b>48 055 176</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>3 700</b>	<b>3 700</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		9 049 087	7 958 038
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>9 045 387</b>	<b>7 954 338</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>13</b>	<b>9 049 087</b>	<b>7 958 038</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	14	5 866 471	6 596 242



Øvrig langsiktig gjeld	14	32 852 018	33 240 744
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>38 718 489</b>	<b>39 836 986</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>38 718 488</b>	<b>39 836 987</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		243 549	239 043
Skyldige offentlige avgifter		1 614	215
Annen kortsiktig gjeld	15	25 086	20 894
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>270 250</b>	<b>260 152</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>38 988 738</b>	<b>40 097 138</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>48 037 825</b>	<b>48 055 176</b>
<b>POSTER UTENOM BALANSEN</b>			
Pantstillelser	16	38 718 488	39 836 987



Organisasjonsnr: 984 059 698  
ULVERUD BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note  
2

Antall årsverk i regnskapsåret  
0.01

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

**Konsernregnskap**

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

**Fordringer**

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp



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 2021 Ulverud Borettslag

### Disponible midler

	Regnskap 2021	Regnskap 2020
<b>A. Disponible midler fra foregående årsregnskap</b>	<b>454 472</b>	<b>278 430</b>
B. Endring i disponible midler		
Årets resultat	1 091 049	176 581
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	-729 772	319 789
Endringer i andre langsiktige poster	-388 726	-320 330
<b>B. Årets endring disponible midler</b>	<b>-27 449</b>	<b>176 041</b>
<b>C. Disponible midler</b>	<b>427 022</b>	<b>454 472</b>
<b>Spesifikasjon av disponible midler:</b>		
Omløpsmidler	697 272	714 623
Kortsiktig gjeld	-270 250	-260 152
<b>C. Disponible midler</b>	<b>427 022</b>	<b>454 472</b>

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



## Resultatregnskap 2021 Ulverud Borettslag

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
<b>INNETEKT</b>					
<b>Leieinntekt</b>					
Innkrevd felleskostnad	1	2 040 093	1 959 785	2 050 647	2 132 066
<b>Sum leieinntekt</b>		<b>2 040 093</b>	<b>1 959 785</b>	<b>2 050 647</b>	<b>2 132 066</b>
<b>Sum inntekt</b>		<b>2 040 093</b>	<b>1 959 785</b>	<b>2 050 647</b>	<b>2 132 066</b>
<b>KOSTNAD</b>					
<b>Lønnskostnad</b>					
Lønnskostnad	2	16 550	22 513	11 985	11 985
Styrehonorar	2	85 000	85 000	85 000	85 000
<b>Driftskostnad</b>					
Energikostnad	4	21 829	16 915	20 000	20 000
Kostnad eiendom/lokale	5	163 833	150 147	138 001	158 500
Kommunale avgifter/renovasjon	6	340 749	361 084	377 000	377 000
Lisenser, leie av maskiner ol.	7	6 538	913	0	6 750
Verktøy, inventar og driftsmateriell	8	12 137	2 430	0	30 000
Reparasjon og vedlikehold	9	218 182	937 454	213 000	177 000
Revisjonshonorar		5 212	5 092	5 300	5 450
Forretningsførerhonorar		103 705	101 274	103 700	103 700
Andre honorar	10	32 923	84 953	12 270	13 125
Kontorkostnad		0	0	3 000	0
TV/bredbånd		233 988	233 988	241 000	241 000
Kostnad trans.midl/arb.mask/utstyr		846	2 350	0	1 500
Salg og reklamekostnad		0	0	2 000	0
Kontingent og gaver		11 100	11 100	14 000	11 100
Forsikring		160 809	146 109	160 785	174 256
Eiendomsskatt		68 874	65 847	68 000	71 215
Andre kostnader	11	5 965	5 299	25 900	6 500
<b>Sum kostnad</b>		<b>1 488 238</b>	<b>2 232 468</b>	<b>1 480 941</b>	<b>1 494 081</b>
<b>Driftsresultat før IN</b>		<b>551 855</b>	<b>-272 683</b>	<b>569 706</b>	<b>637 985</b>
Nedskrivning av IN innbetaling fra eier		651 073	601 816	0	0
<b>Driftsresultat etter IN</b>		<b>1 202 928</b>	<b>329 133</b>	<b>569 706</b>	<b>637 985</b>
<b>FINANSPOSTER</b>					
Renteinntekt		-22	359	7 500	7 500
Rentekostnad		111 857	152 911	116 083	95 711
<b>Netto finansposter</b>		<b>111 879</b>	<b>152 552</b>	<b>108 583</b>	<b>88 211</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>1 091 049</b>	<b>176 581</b>	<b>461 123</b>	<b>549 774</b>
Overført til/fra annen egenkapital		1 091 049	176 581	0	0
<b>SUM OVERFØRINGER</b>		<b>1 091 049</b>	<b>176 581</b>	<b>0</b>	<b>0</b>



## Balanse 2021 Ulverud Borettslag

	Note	2021	2020
<b>EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter	3	8 000 000	8 000 000
Bygninger	3	39 340 553	39 340 553
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>47 340 553</b>	<b>47 340 553</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Fordringer</b>			
Restanse felleskostnader		8 438	9 342
Fordringer skader	12	34 836	0
Forskuddsbetalte kostnader		231 847	217 533
<b>Bankinnskudd og kontanter</b>			
Innestående bank		422 151	487 748
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>697 272</b>	<b>714 623</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>48 037 825</b>	<b>48 055 176</b>



## Balanse 2021 Ulverud Borettslag

	Note	2021	2020
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Andelskapital		3 700	3 700
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>3 700</b>	<b>3 700</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		9 045 387	7 954 338
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>9 045 387</b>	<b>7 954 338</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>13</b>	<b>9 049 087</b>	<b>7 958 038</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Pantegjeld	14	5 866 471	6 596 242
Borettsinnskudd		23 950 000	23 950 000
IN nedbetalt fellesgjeld	14	8 902 018	9 290 744
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>38 718 488</b>	<b>39 836 987</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Forskuddsbetalt felleskostnad		6 621	1 949
Leverandørgjeld		243 549	239 043
Skyldig off. myndigheter		1 614	215
Påløpne renter		575	655
Kostnader til avregning		9 000	5 400
Annen kortsiktig gjeld	15	8 890	12 890
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>270 250</b>	<b>260 152</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>38 988 738</b>	<b>40 097 138</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>48 037 825</b>	<b>48 055 176</b>
Pantstillelser	16	38 718 488	39 836 987

Sted: \_\_\_\_\_

Dato: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Anita Sørli  
Styreleder\_\_\_\_\_  
Camilla Johnsen Fagervold  
Styremedlem\_\_\_\_\_  
Grete Solbakk  
Styremedlem



## Noter årsregnskap 2021 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 2021 Ulverud Borettslag

### Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2021	2020
3600 Innkrevde felleskostn. drift	1 371 276	1 306 068
3602 Innkrevde felleskostn. kapital	131 952	30 792
3620 Leietillegg Kabel-TV/internett	92 796	92 796
3650 Innkrevde felleskostn. renter	81 300	152 799
3660 Innkrevde felleskostn. avdrag	362 769	377 330
<b>Sum</b>	<b>2 040 093</b>	<b>1 959 785</b>

### Note 2 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2021	2020
5120 Timelønn fra lønssystemet	3 500	10 680
5150 Påløpne feriepenger	501	1 527
5400 Arbeidsgiveravgift	12 479	10 091
5405 Arb.giv.avg.feriepenger - fra lønssystemet	71	215
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønssystemet	85 000	85 000
<b>Sum</b>	<b>101 550</b>	<b>107 513</b>

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

### Note 3 - Varige driftsmidler

	Bygninger	Tomt
Anskaffelseskost pr.01.01 :	39 340 553	8 000 000
Årets tilgang :	0	0
Årets avgang :	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	39 340 553	8 000 000
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	39 340 553	8 000 000
Anskaffelsesår :	2003	2002
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 2021 Ulverud Borettslag

### Note 4 - Energikostnader

	2021	2020
6200 Strøm- og energikostnader	21 829	16 915
<b>Sum</b>	<b>21 829</b>	<b>16 915</b>

Energikostnaden inkluderer 2% storkundebonus fra Polar Kraft.

På grunn av unormalt høye strømpriser på slutten av 2021, er strømkostnad økt betydelig.

Boligselskapet har fått refundert noe av sine strømkostnader direkte på desemberfaktura. Kompensasjonsordningen vil gjelde fra desember 2021 til og med mars 2022.

### Note 5 - Kostnad eiendom/ lokaler

	2021	2020
6310 Faste kostnader innleid vaktmestertjeneste	61 563	52 616
6391 Snømåking/strøing/feiing	70 970	46 384
6393 Blomsterjord, klipping av gress/hekk	31 299	51 147
<b>Sum</b>	<b>163 833</b>	<b>150 147</b>

### Note 6 - Kommunale avgifter

	2021	2020
6320 Renovasjon	0	100
6329 Kommunale avgifter	340 749	360 984
<b>Sum</b>	<b>340 749</b>	<b>361 084</b>

### Note 7 - Lisenser, leie av maskiner ol.

	2021	2020
6420 Leie av datautstyr	6 538	913
<b>Sum</b>	<b>6 538</b>	<b>913</b>

Konto 6420 gjelder lisens HMS og etablering bevar HMS.



## Noter årsregnskap 2021 Ulverud Borettslag

### Note 8 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2021	2020
6500 Verktøy og redskaper	2 578	0
6550 Lyspærer, lysrør, sikringer o.l.	253	0
6551 Nøkler, låser, navnskilt, postkasser o.l.	9 306	0
6552 Driftsmateriell	0	2 430
<b>Sum</b>	<b>12 137</b>	<b>2 430</b>

Konto 6500 gjelder kjøp av hekkesaks.

### Note 9 - Reparasjoner og vedlikehold

	2021	2020
6601 Vedlikehold bygg	0	850 140
6602 Vedlikehold VVS	6 816	32 243
6603 Vedlikehold elektro	8 425	0
6605 Vedlikehold fellesanlegg	27 894	18 750
6610 Andre vaktmestertjenester	0	1 781
6613 Vedlikehold utvendig anlegg	779	1 572
6617 Vedlikehold brannvernustyr	27 307	11 670
6630 Egenandel forsikring	10 000	0
6641 Malerarbeider	0	762
6643 Glassarbeid/Vindu	913	0
6645 Tak/blikkenslagerarbeid	121 627	16 031
6648 Vedlikehold dører og porter	14 421	4 506
<b>Sum</b>	<b>218 182</b>	<b>937 454</b>

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

### Note 10 - Andre honorar

	2021	2020
6714 Tilleggstjenester forretningsfører	10 208	14 193
6730 Teknisk honorar	19 266	60 126
6731 Teknisk honorar Usbl	0	7 312
6750 Vakthold	3 450	3 323
<b>Sum</b>	<b>32 923</b>	<b>84 953</b>

Konto 6714 gjelder tilleggsavtaler IN, nøkkel og epost i portalen.

Konto 6730 gjelder befaring bygningsmasse og bistand vedr.brannoppgradering.



## Noter årsregnskap 2021 Ulverud Borettslag

### Note 11 - Andre kostnader

	2021	2020
7718 Fellesarrangement	923	994
7719 Møter, div. styret	3 700	765
7740 Kurs for tillitsvalgte	0	1 500
7770 Betalingskostnader	1 017	1 646
7773 Omkostninger innkreving	408	393
7790 Andre kostnader	-3	-1
7795 Husleietap	-80	1
<b>Sum</b>	<b>5 965</b>	<b>5 299</b>

### Note 12 - Fordringer skader

Borettslaget har videresendt faktura på kr 34 836 til forsikringselskap, beløpet gjelder en skadesak og er ført på konto 1569.



Noter årsregnskap 2021 Ulverud Borettslag

Note 13 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
<b>Egenkapital</b>			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital	3 700	0	3 700
<b>Sum innskutt egenkapital</b>	<b>3 700</b>	<b>0</b>	<b>3 700</b>
Opptjent egenkapital			
Årets resultat	7 954 338	1 091 049	9 045 387
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>7 954 338</b>	<b>1 091 049</b>	<b>9 045 387</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>7 958 038</b>	<b>1 091 049</b>	<b>9 049 087</b>



## Noter årsregnskap 2021 Ulverud Borettslag

### Note 14 - Langsiktig gjeld

<b>Kreditor:</b>	<b>DNB Bank ASA</b>	<b>DNB Bank ASA</b>
Formål:	Maling av fasade og refinansiering lån .61334, 20574	
<b>Lånenummer:</b>	<b>16362142958</b>	<b>50108016873</b>
Lånetype:	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2020	2003
Rentesats:	1.79 %	1.79 %
Beregnet innfridd:	30.06.2032	30.11.2033
Opprinnelig lånebeløp:	1 400 000	23 600 000
Lånesaldo 01.01:	1 373 010	5 223 233
Avdrag i perioden:	108 965	620 807
<b>Lånesaldo 31.12:</b>	<b>1 264 045</b>	<b>4 602 426</b>
Saldo 5 år frem i tid:	694 075	2 799 940
Andelssaldo 01.01:	0	9 290 744
Innbetalt IN i perioden:	0	262 347
Nedskrevet andelssaldo i perioden:	0	651 073
<b>Andelssaldo 31.12:</b>	<b>0</b>	<b>8 902 018</b>
<b>Sum pantegjeld for lån:</b>	<b>1 264 045</b>	<b>13 504 444</b>

### Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 16362142958	4	43 221	172 884
	3	38 018	114 054
	14	37 304	522 256
	10	33 276	332 760
	1	24 716	24 716
	2	20 582	41 164
	3	18 736	56 208
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 50108016873	5	400 556	2 002 780
	3	343 333	1 029 999
	1	268 101	268 101
	2	257 500	515 000
	1	257 249	257 249
	1	200 278	200 278
	2	143 056	286 112
	1	42 917	42 917



Noter årsregnskap 2021 Ulverud Borettslag

---

## Langsiktig gjeld

### 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 2021 Ulverud Borettslag

### Note 15 - Annen kortsiktig gjeld

	2021	2020
2937 Påløpte energikostnader	0	2 021
2941 Skyldige feriepenger fra lønssystemet	501	1 527
2985 Mellomregning finansieringsforetak	8 305	9 342
2997 IN konto betalinger	85	0
<b>Sum</b>	<b>8 890</b>	<b>12 890</b>

Konto 2985 gjelder forskuttering av felleskostnader fra Klare Finans.

### Note 16 - Pantstillelser

	Bokført verdi pr. 31.12.2021
Bokført langsiktig gjeld	14 768 488
Innskuddskapital	23 950 000
<b>Boligselskapets pantsikrede gjeld</b>	<b>38 718 488</b>
<b>Bokført verdi av pantsatt eiendom</b>	<b>47 340 553</b>

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.)	14.03.2022
Styremedlem	Grete Solbakk (sign.)	14.03.2022
Styremedlem	Camilla Johnsen Fagervold (sign.)	07.03.2022



**KPMG AS**  
Sørkedalsveien 6  
Postboks 7000 Majorstuen  
0306 Oslo

Telephone +47 45 40 40 63  
Fax  
Internet [www.kpmg.no](http://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 2021, resultatregnskap 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 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 informasjonen i årsberetningen og annen øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Annen øvrig informasjon omfatter budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke informasjonen i årsberetningen eller annen øvrig informasjon.

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

Basert på kunnskapen vi har opparbeidet oss i revisjonen, mener vi at årsberetningen

- er konsistent med årsregnskapet og
- inneholder de opplysninger som skal gis i henhold til gjeldende lovkrav.

### 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.

Oslo, 18. mars 2022  
KPMG AS

Thomas Alfheim  
Statsautorisert revisor