



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 990 357 595
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: REVYHAGEN BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o OBOS Østfold
Storgata 5
1607 FREDRIKSTAD

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Frida Louise Myhre
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 07.06.2022

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, 11.06.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 019 232	1 019 232
Sum inntekter		1 019 232	1 019 232
Kostnader			
Lønnskostnad		39 095	19 869
Annen driftskostnad		336 418	333 142
Sum kostnader		375 513	353 011
Driftsresultat		643 719	666 221
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		1 828	2 817
Sum finansinntekter		1 828	2 817
Annen finanskostnad		136 958	171 321
Sum finanskostnader		136 958	171 321
Netto finans		-135 130	-168 504
Ordinært resultat før skattekostnad		508 589	497 717
Ordinært resultat etter skattekostnad		508 589	497 717
Årsresultat		508 589	497 717
Totalresultat		508 589	497 717
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		508 589	497 717
Sum overføringer og disponeringer		508 589	497 717



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		14 000 000	14 000 000
Sum varige driftsmidler		14 000 000	14 000 000
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		14 000 000	14 000 000
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		9 789	9 662
Sum fordringer		9 789	9 662
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		952 596	758 512
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		952 596	758 512
Sum omløpsmidler		962 385	768 174
SUM EIENDELER		14 962 385	14 768 174

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		50 000	50 000
Sum innskutt egenkapital		50 000	50 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		2 550 714	2 042 125
Sum opptjent egenkapital		2 550 714	2 042 125
Sum egenkapital		2 600 714	2 092 125
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		6 705 507	7 074 016
Øvrig langsiktig gjeld		5 600 000	5 600 000
Sum annen langsiktig gjeld		12 305 507	12 674 016
Sum langsiktig gjeld		12 305 507	12 674 016
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		790	765
Leverandørgjeld		45 141	913
Skyldige offentlige avgifter		267	26
Annen kortsiktig gjeld		9 966	328
Sum kortsiktig gjeld		56 164	2 032
Sum gjeld		12 361 671	12 676 048
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		14 962 385	14 768 174



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 439914

Enheten

Organisasjonsnummer: 990 357 595
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: REVYHAGEN BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o OBOS Østfold
Storgata 5
1607 FREDRIKSTAD

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Frida Louise Myhre
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 07.06.2022

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, 16.06.2022



Organisasjonsnr: 990 357 595
REVVHAGEN BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 019 232	1 019 232
Sum inntekter		1 019 232	1 019 232
Kostnader			
Lønnskostnad		39 095	19 869
Annen driftskostnad		336 418	333 142
Sum kostnader		375 513	353 011
Driftsresultat		643 719	666 221
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		1 828	2 817
Sum finansinntekter		1 828	2 817
Annen finanskostnad		136 958	171 321
Sum finanskostnader		136 958	171 321
Netto finans		-135 130	-168 504
Ordinært resultat før skattekostnad		508 589	497 717
Ordinært resultat etter skattekostnad		508 589	497 717
Årsresultat		508 589	497 717
Totalresultat		508 589	497 717
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		508 589	497 717
Sum overføringer og disponeringer		508 589	497 717



Organisasjonsnr: 990 357 595
REVVHAGEN 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

14 000 000 14 000 000

Sum varige driftsmidler

14 000 000 14 000 000

Finansielle anleggsmidler

Sum finansielle

anleggsmidler

0 0

Sum anleggsmidler

14 000 000 14 000 000

Omløpsmidler

Varer

Sum varer

0 0

Fordringer

Andre fordringer

9 789 9 662

Sum fordringer

9 789 9 662

Investeringer

Sum investeringer

0 0

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter

og lignende

952 596 758 512

Sum bankinnskudd,

kontanter og lignende

952 596 758 512

Sum omløpsmidler

962 385 768 174

SUM EIENDELER

14 962 385 14 768 174

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Annen innskutt egenkapital

50 000 50 000

Sum innskutt egenkapital

50 000 50 000

Opptjent egenkapital

Annen egenkapital

2 550 714 2 042 125



Sum opptjent egenkapital	2 550 714	2 042 125
Sum egenkapital	2 600 714	2 092 125
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	6 705 507	7 074 016
Øvrig langsiktig gjeld	5 600 000	5 600 000
Sum annen langsiktig gjeld	12 305 507	12 674 016
Sum langsiktig gjeld	12 305 507	12 674 016
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	790	765
Leverandørgjeld	45 141	913
Skyldige offentlige avgifter	267	26
Annen kortsiktig gjeld	9 966	328
Sum kortsiktig gjeld	56 164	2 032
Sum gjeld	12 361 671	12 676 048
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	14 962 385	14 768 174



Organisasjonsnr: 990 357 595
REVVHAGEN BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Regnskapsprinsipper

REGNSKAPSPRINSIPPER Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak. INNTEKTER Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet. HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid. FORDRINGER Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene. SKATTETREKSKONTO Selskapet har egen separat skattetrekkkonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall aksjer og aksjeeiere

Note

Ytelser til ledende personer

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

Ytelser til daglig leder

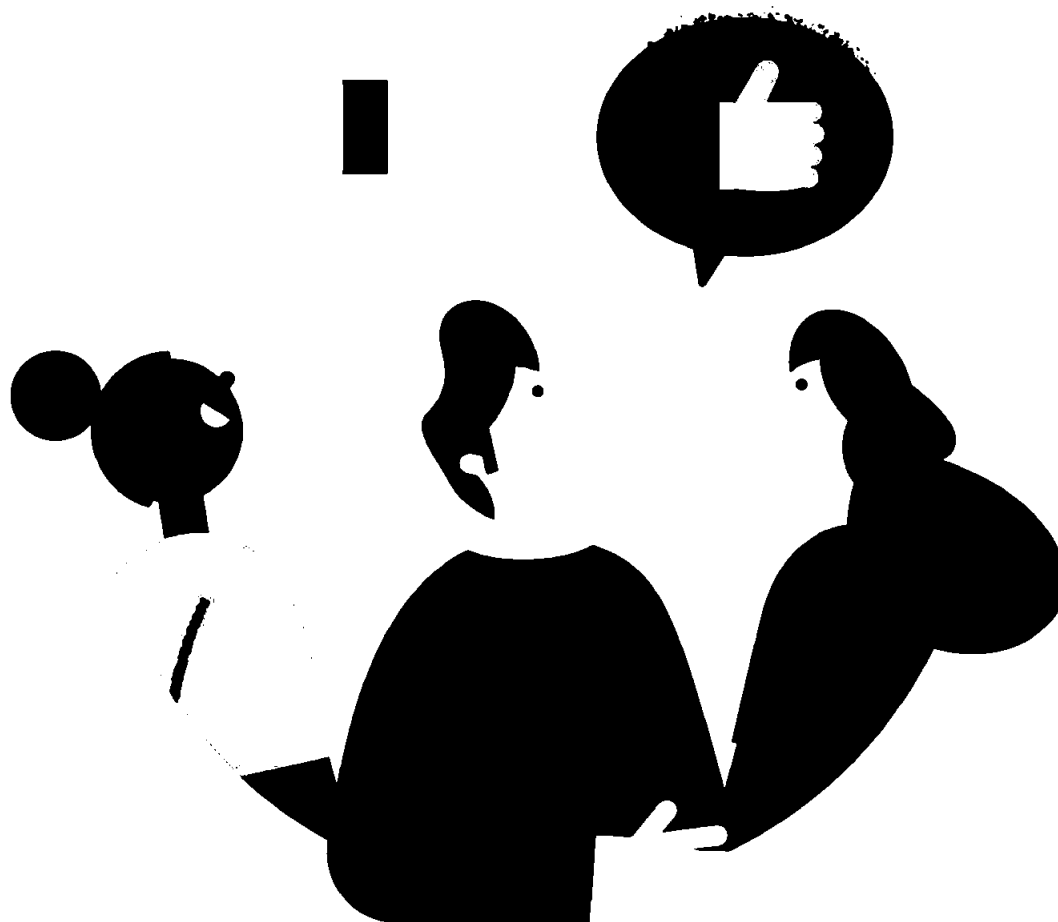
<u>Ytelser</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl. Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	-----------------------------------

Note

5

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:



Årsmøte 2022

3623 Revyhagen Borettslag





Til andelseierne i Revyhagen Borettslag

Velkommen til generalforsamling, tirsdag 7. juni 2022 kl. 18.00 i Folkets Hus, Revyveien 2A.

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 Revyhagen 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 Revyhagen Borettslag
avholdes tirsdag 7. juni 2022 kl. 18.00 i Folkets Hus, Revyveien 2A.**

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. INNKOMNE FORSLAG

- A) Vedtektsendring - §12 Borettslagets vedlikeholdsplikt (s. 18) – forslagsstiller styret
- B) Utsette installasjon av ladeanlegg for el-bil til fordel for vedlikehold (side 19) – forslagsstiller styret
Innkomne forslag er tatt inn som egne saker.

5. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av 1 styremedlem for 2 år
- B) Valg av 2 varamedlemmer for 1 år

Sarpsborg, 27.04.2022
Styret i Revyhagen Borettslag

Lars Olsen /s/ Jane M Edvardsen /s/ Erik Olsen /s/

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no



ÅRSRAPPORT FOR 2021

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Lars Olsen (2021-2023)	Revyveien 6 A
Styremedlem	Jane M Edvardsen (2021-2023)	Revyveien 4C
Styremedlem	Erik Olsen (2021-2023)	Revyveien 4 D
	Gir seg etter 1 år	
Varamedlem	Liv Jorunn Andersen	Revyveien 4A
Varamedlem	Maria Sergejevna Dahl	Revyveien 6 C

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

Generelle opplysninger om Revyhagen Borettslag

Borettslaget består av 10 andelsleiligheter.

Revyhagen Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 990357595, og ligger i SARPSBORG kommune med følgende adresse:

- Revyveien 4A-F, 6A-D

Eiendommen har følgende gårds- og bruksnummer : 2075 - 349

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.

Revyhagen 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 PWC Østfold.



Styrets arbeid

Styret har utført følgende arbeid som er av nevneverdig grad, siden forrige årsmøte:

- Behandlet uønsket adferd hos en andelseier. Saken ble løst.
- Rens av ventilasjonsanlegg
- Forsikringssak vannlekkasje (pågår fortsatt)
- Støttemur mellom garasjeanlegg og Revyveien 8
- Utbedring av oppkjørsel
- Reforhandlet avtale med Viken Fiber (Altibox)
- Behandlet uønsket motorisert ferdsel på gangstier
- Inngått avtale om årlig kontroll av FlowStop (lekkasjestopper)
- Byttet forsikringsselskap



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 1.019.232,- i tråd med budsjett.

Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 375.513,-.

Dette er lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak lavere forbruk knyttet til drift- og vedlikehold..

Resultat

Årets resultat på kr 508.589,- 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 906.221,- og viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

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

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene.

Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2021 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2022

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2022. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 390.000,- til større vedlikehold som omfatter rehabilitering av oppkjørsel pga. dårlige grunnarbeider, som har resultert i teleskader og oversvømmelser i garasjeanlegg. Arbeidet er fullført og har blitt rimeligere enn budsjettet. Rundet opp forventes en faktura på kr 263.400,- ink. mva.

Kommunale avgifter

Kommunale avgifter og eiendomsskatt er lagt til samme nivå som for budsjettet for 2021.

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. Det er foreslått kr. 7.000,- i elektrisk energi for 2022.

Forsikring

Forsikringspremien for 2021 er budsjettet med en økning på ca 7 %.

Lån

Revyhagen Borettslag har lån i OBOS Boligkreditt AS. Lånet er et annuitetslån og lånerente er 2,15 % pr. 31.12.2021. Lånet er opprinnelig fra 2007 og ble refinansiert i 2018 fra DnB.

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

Forretningsførerhonorar

Det er lagt til grunn en økning på ca 3 %.

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 redusere borettslagets disponible midler, men styret mener det er forsvarlig i 2022.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Revyhagen Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Revyhagen Borettslags årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2021, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2021, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av borettslaget slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

PricewaterhouseCoopers AS, Kalnesveien 5, 1712 Grålum

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

Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



Uavhengig revisors beretning - Revyhagen Borettslag

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til <https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>.

Sarpsborg, 28. april 2022
PricewaterhouseCoopers AS

Linda K. Arvesen

Linda K. Arvesen
Statsautorisert revisor



REVYHAGEN BORETTSLAG ORG.NR. 990 357 595, KUNDENR. 3623

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskaps-sikk 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.		766 141	616 730	766 141	906 221
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		508 589	497 717	394 350	6 970
Fradrag for avdrag på langs. lån	13	-368 509	-348 306	-368 000	-371 000
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		140 080	149 411	26 350	-364 030
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		906 221	766 142	792 491	542 191
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:					
Omløpsmidler		962 385	768 174		
Kortsiktig gjeld		-56 164	-2 032		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		906 221	766 142		



REVYHAGEN BORETTSLAG
ORG.NR. 990 357 595, KUNDENR. 3623

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
DRIFTSINTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 019 232	1 019 232	1 019 000	1 019 000
SUM DRIFTSINTEKTER		1 019 232	1 019 232	1 019 000	1 019 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-22 095	-3 869	-21 250	-21 450
Styrehonorar	4	-17 000	-16 000	-17 000	-18 000
Revisjonshonorar	5	-3 500	-3 500	-4 000	-4 000
Forretningsførerhonorar		-44 755	-43 665	-45 000	-46 000
Konsulenthonorar	6	-2 575	-2 205	-3 000	-3 000
Drift og vedlikehold	7	-74 949	-56 215	-150 000	-465 000
Forsikringer		-76 928	-80 315	-84 500	-82 500
Kommunale avgifter	8	-111 564	-132 550	-136 000	-136 000
Energi/tyring		-7 144	-3 345	-7 000	-7 000
TV-anlegg/bredbånd		-11 880	-2 970	-12 000	-11 880
Andre driftskostnader	9	-3 124	-8 378	-7 900	-8 200
SUM DRIFTSKOSTNADER		-375 513	-353 011	-487 650	-803 030
DRIFTSRESULTAT		643 719	666 221	531 350	215 970
FINANSINTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	1 828	2 817	0	0
Finanskostnader	11	-136 958	-171 321	-137 000	-209 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-135 130	-168 504	-137 000	-209 000
ÅRSRESULTAT		508 589	497 717	394 350	6 970
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		508 589	497 717		



REVYHAGEN BORETTSLAG ORG.NR. 990 357 595, KUNDENR. 3623

BALANSE

	Note	2021	2020
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	12	13 000 000	13 000 000
Tomt		1 000 000	1 000 000
SUM ANLEGGSMIDLER		14 000 000	14 000 000
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		9 789	9 662
Driftskonto OBOS-banken		413 301	220 348
Skattetrekkskonto OBOS-banken		0	0
Sparekonto OBOS-banken		523 167	522 036
Innestående i andre banker		16 128	16 128
SUM OMLØPSMIDLER		962 385	768 174
SUM EIENDELER		14 962 385	14 768 174
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 10 * 5000		50 000	50 000
Opptjent egenkapital		2 550 714	2 042 125
SUM EGENKAPITAL		2 600 714	2 092 125
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	13	6 705 507	7 074 016
Borettsinnskudd	14	5 600 000	5 600 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		12 305 507	12 674 016
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		7 932	0
Leverandørgjeld		45 141	913
Skyldige offentlige avgifter	15	267	26
Påløpte renter		790	765
Annen kortsiktig gjeld	16	2 035	328
SUM KORTSIKTIG GJELD		56 164	2 032
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		14 962 385	14 768 174



13

Revyhagen Borettslag

Pantstillelse	17	14 850 000	14 850 000
Garantiansvar		0	0

Sarpsborg, 27.04.2022
Styret i Revyhagen Borettslag

Lars Olsen /s/

Jane M Edvardsen /s/

Erik Olsen /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.

SKATTETREKSKONTO

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

SKJEVDELING AV FELLESGJELD

Leil.nr	Andel Fellesgjeld	Andel Innskudd	Total Finansiering	Prosentvis Andel f.g.
1	924 000	640 000	1 564 000	
2	924 000	640 000	1 564 000	
3	924 000	680 000	1 604 000	
4	924 000	680 000	1 604 000	
5	784 000	450 000	1 234 000	64 %
6	784 000	470 000	1 254 000	63 %
7	784 000	470 000	1 254 000	63 %
8	784 000	510 000	1 294 000	61 %
9	784 000	530 000	1 314 000	
10	784 000	530 000	1 314 000	
Sum:	8 400 000	5 600 000	14 000 000	

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

Felleskostnader	1 007 232
Kabel-tv	12 000
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 019 232

NOTE: 3**PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn, fast ansatte	-15 156
Påløpte feriepenger	-1 895
Arbeidsgiveravgift	-4 801
Yrkesskadeforsikring	-244
SUM PERSONALKOSTNADER	-22 095

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

NOTE: 4**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2020/2021, og er på kr 17 000.

NOTE: 5**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 3 500.

NOTE: 6**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-2 575
SUM KONSULENTHONORAR	-2 575

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold VVS (Utrykning 4c)	-5 216
Drift/vedlikehold elektro (Utelys)	-12 274
Drift/vedlikehold utvendig anlegg (Slangesystem)	-8 714
Drift/vedlikehold brannsikring (Årlig kontroll)	-9 945
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg (Rens)	-38 800
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-74 949

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

**NOTE: 8****KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-31 576
Kommunale avgifter	-79 988
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-111 564

NOTE: 9**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lyspærer og sikringer	-534
Andre fremmede tjenester	-124
Andre kontorkostnader	-144
Porto	-127
Bank- og kortgebyr	-2 195
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-3 124

NOTE: 10**FINANSINTEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS-banken	1 131
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	697
SUM FINANSINTEKTER	1 828

NOTE: 11**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-136 958
SUM FINANSKOSTNADER	-136 958

NOTE: 12**BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 2006	13 000 000
SUM BYGNINGER	13 000 000

Tomten ble kjøpt i 2006.

Gnr.2075/bnr.349

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

**NOTE: 13****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS Boligkreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 2,15 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2017	-8 400 000	
Nedbetalt tidligere	1 325 984	
Nedbetalt i år	368 509	
		-6 705 507
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		-6 705 507

NOTE: 14**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 2006 -5 600 000

SUM BORETTSINNSKUDD -5 600 000**NOTE: 15****SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Skyldig arbeidsgiveravgift -267

SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER -267**NOTE: 16****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger -1 895

Gebyrer -140

SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD -2 035**NOTE: 17****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	5 600 000
Pantelån	6 705 507
TOTALT	12 305 507

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

Bygninger	13 000 000
Tomt	1 000 000
TOTALT	14 000 000



3. GODTGJØRELSER TIL STYRET – STYREHONORAR

Generalforsamling skal vedta honorar til styret for perioden fra ordinær generalforsamling i 2021 frem til generalforsamling i 2022. Styrehonorar betales etterskuddsvis. Det er generalforsamling som avgjør størrelsen på styrehonoraret. I budsjettet er det satt av kr 18.000,- til styrehonorar for perioden, men dette beløpet er kun ment som et foreløpig forslag.

Styrets innstilling:

Styret foreslår å øke honoraret til kr 25.000,- basert på mengden av arbeid som legges ned.

4. INNKOMNE FORSLAG

A) Vedtektsendring - §12 Borettslagets vedlikeholdsplikt– forslagsstiller styret

SAKSFREMSTILLING

Styret ønsker en enklere håndtering for både styret og andelseiere vedr. §12 Borettslagets vedlikeholdsplikt - 3. avsnitt.

Styret foreslår **§12 Borettslagets vedlikeholdsplikt - 3. avsnitt** endret. Denne lyder i dag:

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

Ved positivt vedtak vil bestemmelsen lyde:

Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, **samt vannrør bygget inn i vegg, tak eller gulv.**

Nye vedtekter å vedtas med 2/3 flertall

Styrets innstilling:

Vedtektsendring som beskrevet over godkjennes av generalforsamlingen



B) Utsette installasjon av ladeanlegg for el-bil, til fordel for vedlikehold – forslagsstiller styret

Styret foreslår å utsette installasjon av ladeanlegg for el-bil til fordel for vedlikehold.

Borettslaget har et etterslep på nødvendig vedlikehold som vist under:

1. Kontroll av taket + Blikk over tak
2. Trevirke svalegang + Blikk under svalegang
3. Vinduforinger
4. Husvask
5. Maling av fasade

Styrets innstilling;

Prioritere vedlikehold fremfor installasjon av ladeanlegg for el-bil.



Annen informasjon om borettslaget

Vibbo

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

Retningslinjer for styrearbeid

Styret har vedtatt retningslinjer for styrearbeid som klargjør de krav som stilles til de tillitsvalgte. Retningslinjene omhandler styreansvar knyttet til forvaltning av økonomiske verdier, habilitet, taushetsplikt, honorering og håndtering av utbetalinger.

Vaktmester

Borettslaget har ingen vaktmester. Borettslagets beboere utfører nødvendige oppgaver på ønske ifra styret mot kompensasjon pr. time. Å delta i ordningen er frivillig.

Styret jobber med profesjonell avtale om snømåking og gressklipping. Avtalen forventes å tre i kraft i 2022.

Parkering

Borettslaget har carport/garasje som følger andelen. Det er en p-plass pr. andel. Øvrige kjøretøy må plasseres på offentlig parkering. Ellers har borettslaget avtale med Folkets Hus om at det kan leies p-plass på deres parkering.

Nøkler/skilt

Nøkler og skilt er den enkelte sitt ansvar å beskaffe og holde orden på selv.

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 90954931. 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 styret, som skal kontakte 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 slokkeutstyr 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.

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..

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

2022-2022	Rehabilitering oppkjørsel	kr 263.400,- Helminsen AS
2021-2021	Forsikringssak vannlekkasje	Saken er ikke avsluttet
2021-2021	Ventilasjonsrens	Kr 38.800,- Aktiv Ventilasjon AS
2020-2020	Nye frostfrie utekraner	Kr 15.400,- Comfort Fredrikstad (Arne Nilsen)
2019 - 2019	Forsikringssak vannlekkasje	Totalt ca kr. 95.000,-. Trygg dekket kr. 65.000,-
2016 - 2016	Ventilasjonsrens + luftmåling	10 leiligheter - Power Clean AS - kr. 22.000,-
2015 - 2015	Maling av bygningsmassen	Ca. kr. 58.000,- Benyttet Rent og Pent AS
2013 - 2013	Vanntrykkreduksjonsanlegg	Kr. 110.000,- Jan Edvardsen AS





3623 Revyhagen 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

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