

ÅRSRAPPORT FOR 2021

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Stian Svæ
Styremedlem	Monica Bodin-Wilhelmsen
Styremedlem	Halvor Olsen

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

Generelle opplysninger om Ulven Vest Borettslag

Ulven Vest Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 923822712, og ligger i Oslo kommune.

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.

Ulven Vest 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.

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.

Borettslaget har negativ egenkapital i balansen (udekket tap). Dette er nærmere omtalt i årsregnskapet under noten for udekket tap.

Inntekter

Driftsinntekter i 2021 var til sammen kr 94.

Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 9 000.

Resultat

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd på kr – 8 906 og foreslås dekket ved overføring fra 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 931 610 og viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

Til generalforsamlingen i Ulven Vest Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Ulven Vest 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 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.

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>.

Oslo, 7. april 2022

PricewaterhouseCoopers AS

A handwritten signature in blue ink that reads 'Berit Alstad'.

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

ULVEN VEST BORETTSLAG
ORG.NR. 923 822 712, KUNDENR. 745

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.	940 516	934 717	940 516	931 610
<i>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</i>				
Årets resultat (se res.regnskapet)	-8 906	5 799	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER	-8 906	5 799	0	0
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	931 610	940 516	940 516	931 610
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:				
Omløpsmidler	931 610	948 725		
Kortsiktig gjeld	0	-8 209		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	931 610	940 516		

ULVEN VEST BORETTSLAG
ORG.NR. 923 822 712, KUNDENR. 745

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
DRIFTSINNTEKTER:					
Andre inntekter	2	94	23 695	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		94	23 695	0	0
DRIFTSKOSTNADER:					
Revisjonshonorar	3	-9 000	-18 125	0	0
Andre driftskostnader		0	-226	0	0
SUM DRIFTSKOSTNADER		-9 000	-18 351	0	0
DRIFTSRESULTAT		-8 906	5 344	0	0
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter		0	601	0	0
RES. FINANSINNT./- KOSTNADER		0	601	0	0
RESULTAT FØR SKATT		-8 906	5 945	0	0
Skattekostnad	4	0	-146	0	0
ÅRSRESULTAT		-8 906	5 799	0	0
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		0	516		
Fra opptjent egenkapital		-516	0		
Udekket tap		-8 390	0		
Reduksjon udekket tap		0	5 283		

ULVEN VEST BORETTSLAG
ORG.NR. 923 822 712, KUNDENR. 745

BALANSE

	Note	2021	2020
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Tomt	5	205 000 000	205 000 000
SUM ANLEGGSMIDLER		205 000 000	205 000 000
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		0	7 969
Driftskonto OBOS-banken		931 610	940 756
SUM OMLØPSMIDLER		931 610	948 725
SUM EIENDELER		205 931 610	205 948 725
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 182 * 5000		910 000	910 000
Opptjent egenkapital		0	516
Udekket tap	6	-8 390	0
SUM EGENKAPITAL		901 610	910 516
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Borettsinnskudd	7	205 030 000	205 030 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		205 030 000	205 030 000
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		0	7 969
Betalbar skatt		0	146
Annen kortsiktig gjeld		0	94
SUM KORTSIKTIG GJELD		0	8 209
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		205 931 610	205 948 725
Pantstillelse	8	1 900 000 000	1 900 000
Garantiansvar		0	0
Oslo, 06.04.2022,			
Styret i Ulven Vest Borettslag			
Stian Svae/s/	Monica Bodin-wilhelmsen/s/	Halvor Olsen/s/	

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskaps-

skikk for små foretak og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag.

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 verdi-

fallet 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 verdi-foringelse. Tomter avskrives ikke.

Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske

levetid.

ANSATTE

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.

Det har heller ikke vært utbetalt styrehonorar.

SKATT

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt beregnes med aktuell skattesats på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt eventuelt ligningsmessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reserverer eller kan reversere i samme periode er utlignet.

Netto utsatt skattefordel balanseføres ikke, i samsvar med unntaksreglene for små foretak.

NOTE: 2**ANDRE INNTEKTER**

Tilbakeført gebyr	94
SUM ANDRE INNTEKTER	94

NOTE: 3**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 9 000.

NOTE: 4**SKATTEKOSTNAD**

Grunnlag betalbar skatt	2021	2020	
Resultat før skattekostnad	-8 906	5 945	
Permanente forskjeller	0	0	
Mottatt konsernbidrag	0	0	
Avgitt konsernbidrag	0	0	
Benyttet fremførbart underskudd	0	-5 283	
Endring midlertidige forskjeller	0	0	
Skattemessig resultat (grunnlag)	-8 906	662	
Betalbar skatt (22 %)	0	146	
Utsatt skatt	2021	2020	Endring
Midlertidige forskjeller:			
	197 367		
Driftsmidler	819	197 367 819	0
Gevinst- og tapskonto	0	0	0
	197 367		
Sum midlertidige forskjeller	819	197 367 819	0
Fremførbart skattemessig underskudd	-8 906	0	8 906
	197 358		
Grunnlag utsatt skatt (+) /skattefordel (-)	913	197 367 819	8 906
Utsatt skatt (+) / skattefordel (-) (22%)	0	0	0
Utsatt skatt som kunne vært balanseført	43 418 961	43 420 920	1 959

Netto utsatt skatt på midlertidige forskjell mellom regnskapsmessig og skattemessig verdi balanseføres ikke på bakgrunn av at det ikke er sannsynlig at denne vil komme til beskatning.

Årets skattekostnad	2021
Betalbar skatt	0
Endring utsatt skatt	0
Sum	0

Vurdering av årets skattekostnad

Regnskapsmessig resultat før skatt	-8 906
22% av regnskapsmessig resultat før skatt	-1 959
Regnskapsmessig skattekostnad	0
Forskjell	-1 959

Forskjellen forklares med:

For mye/lite avsatt skatt tidligere år

Permanente forskjeller	0
Utsatt skattefordel ikke innregnet	1 959
Sum	1 959

NOTE: 5**TOMT**

Borettslagets datterselskap Ulven B 4 AS ble besluttet avviklet i desember 2019 som følge av slutføringen av boligprosjektet på selskapets tomt. I samsvar med aksjeloven kapittel 16 ble alle eiendeler verdsatt til virkelig verdi i avviklingsbalansen og regnskapsført tilsvarende ved utdeling til borettslaget.

NOTE: 6**UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital. Dette skyldes at eiendelene, deriblant bygningene, står bokført til opprinnelige priser.

Konsekvensen av dette er at de balanseførte verdiene av eiendelene ikke gjenspeiler markedsprisen. Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av selskapets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdien.

Dermed

vurderes den faktiske egenkapitalen til å være positiv av styret i selskapet.

NOTE: 7**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 2019	-205 030 000
SUM BORETTSINNSKUDD	-205 030 000

NOTE: 8**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	205 030 000
TOTALT	205 030 000

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

Tomt	205 000 000
TOTALT	205 000 000

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.