



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 948 740 184  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: ØVRE VEITVET BORETTSLAG  
Forretningsadresse: Veitvetstubben 1D  
0596 OSLO

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

### Regnskapsregler

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

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Agio Forvaltning AS  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 19.06.2023

### Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 19.07.2024



### Resultatregnskap

| Beløp i: NOK   | Note | 2022              | 2021              |
|--|------|-------------------|-------------------|
| <b>RESULTATREGNSKAP</b>                                      |      |                   |                   |
| <b>Inntekter</b>   |      |                   |                   |
| Salgsinntekt   |      | 12 224 053        | 12 169 604        |
| Annen driftsinntekt  |      |                   | -40 120           |
| <b>Sum inntekter</b>   |      | <b>12 224 053</b> | <b>12 129 484</b> |
| <b>Kostnader</b>   |      |                   |                   |
| Lønnskostnad   | 2    | 356 843           | 268 309           |
| Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler | 3    | 68 035            | 117 837           |
| Annen driftskostnad  |      | 7 762 637         | 4 851 571         |
| <b>Sum kostnader</b>   |      | <b>8 187 515</b>  | <b>5 237 717</b>  |
| <b>Driftsresultat</b>  |      | <b>4 036 538</b>  | <b>6 891 766</b>  |
| <b>Finansinntekter og finanskostnader</b>                    |      |                   |                   |
| Annen renteinntekt   |      | 18 072            | 47 802            |
| <b>Sum finansinntekter</b>                                   |      | <b>18 072</b>     | <b>47 802</b>     |
| Annen rentekostnad   |      | 1 631 344         | 1 424 865         |
| <b>Sum finanskostnader</b>                                   |      | <b>1 631 344</b>  | <b>1 424 865</b>  |
| <b>Netto finans</b>  |      | <b>-1 613 272</b> | <b>-1 377 063</b> |
| <b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>                   |      | <b>2 423 267</b>  | <b>5 514 703</b>  |
| <b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>                 |      | <b>2 423 267</b>  | <b>5 514 703</b>  |
| <b>Årsresultat</b>   |      | <b>2 423 267</b>  | <b>5 514 703</b>  |
| <b>Totalresultat</b>   |      | <b>2 423 267</b>  | <b>5 514 703</b>  |
| <b>Overføringer og disponeringer</b>                         |      |                   |                   |
| Overføringer til/fra annen egenkapital                       |      | 2 423 267         | 11 027 781        |
| <b>Sum overføringer og disponeringer</b>                     |      | <b>2 423 267</b>  | <b>11 027 781</b> |



### Balanse

| Beløp i: NOK  | Note | 2022              | 2021              |
|---|------|-------------------|-------------------|
| <b>BALANSE - EIENDELER</b>                                  |      |                   |                   |
| <b>Anleggsmidler</b>  |      |                   |                   |
| <b>Immaterielle eiendeler</b>                               |      |                   |                   |
| <b>Sum immaterielle eiendeler</b>                           |      | <b>0</b>          | <b>0</b>          |
| <b>Varige driftsmidler</b>                                  |      |                   |                   |
| Tomter, bygninger og annen fast eiendom                     | 3    | 7 647 120         | 7 647 120         |
| Maskiner og anlegg  | 3    | 4                 | 9 890             |
| Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende | 3    | 29 976            | 88 125            |
| <b>Sum varige driftsmidler</b>                              |      | <b>7 677 100</b>  | <b>7 745 135</b>  |
| <b>Finansielle anleggsmidler</b>                            |      |                   |                   |
| <b>Sum finansielle anleggsmidler</b>                        |      | <b>0</b>          | <b>0</b>          |
| <b>Sum anleggsmidler</b>                                    |      | <b>7 677 100</b>  | <b>7 745 135</b>  |
| <b>Omløpsmidler</b>   |      |                   |                   |
| <b>Varer</b>  |      |                   |                   |
| <b>Sum varer</b>  |      | <b>0</b>          | <b>0</b>          |
| <b>Fordringer</b>   |      |                   |                   |
| Kundefordringer   |      | 19 160            | 76 319            |
| Krav på innbetaling av selskapskapital                      |      | 522 999           | 40 667            |
| <b>Sum fordringer</b>                                       |      | <b>542 159</b>    | <b>116 986</b>    |
| <b>Investeringer</b>  |      |                   |                   |
| <b>Sum investeringer</b>                                    |      | <b>0</b>          | <b>0</b>          |
| <b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>                  |      |                   |                   |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende                         |      | 7 035 043         | 10 306 935        |
| <b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>              |      | <b>7 035 043</b>  | <b>10 306 935</b> |
| <b>Sum omløpsmidler</b>                                     |      | <b>7 577 202</b>  | <b>10 423 921</b> |
| <b>SUM EIENDELER</b>  |      | <b>15 254 301</b> | <b>18 169 056</b> |



## Balanse

| Beløp i: NOK                             | Note | 2022               | 2021               |
|--|------|--------------------|--------------------|
| <b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>    |      |                    |                    |
| <b>Egenkapital</b>                       |      |                    |                    |
| <b>Innskutt egenkapital</b>              |      |                    |                    |
| Selskapskapital                          | 6    | 22 500             |                    |
| Beholdning av egne aksjer                |      |                    | 22 500             |
| Annen innskutt egenkapital               |      | 0                  | 0                  |
| <b>Sum innskutt egenkapital</b>          |      | <b>22 500</b>      | <b>22 500</b>      |
| <b>Opptjent egenkapital</b>              |      |                    |                    |
| Annen egenkapital                        | 6, 8 | -62 608 235        | -59 518 423        |
| <b>Sum opptjent egenkapital</b>          |      | <b>-62 608 235</b> | <b>-59 518 423</b> |
| <b>Sum egenkapital</b>                   |      | <b>-62 585 735</b> | <b>-59 495 923</b> |
| <b>Gjeld</b>                             |      |                    |                    |
| <b>Langsiktig gjeld</b>                  |      |                    |                    |
| <b>Sum avsetninger for forpliktelser</b> |      | <b>0</b>           | <b>0</b>           |
| <b>Annen langsiktig gjeld</b>            |      |                    |                    |
| Obligasjonslån                           |      | 76 416 757         | 82 233 844         |
| <b>Sum annen langsiktig gjeld</b>        |      | <b>76 416 757</b>  | <b>82 233 844</b>  |
| <b>Sum langsiktig gjeld</b>              |      | <b>0</b>           | <b>0</b>           |
| <b>Kortsiktig gjeld</b>                  |      |                    |                    |
| Leverandørgjeld                          |      | 893 970            | 57 272             |
| Skyldige offentlige avgifter             |      | 50 798             | 95                 |
| Annen kortsiktig gjeld                   |      | 478 511            | 886 846            |
| <b>Sum kortsiktig gjeld</b>              |      | <b>1 423 279</b>   | <b>944 213</b>     |
| <b>Sum gjeld</b>                         |      | <b>77 840 036</b>  | <b>83 178 057</b>  |
| <b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>          |      | <b>15 254 301</b>  | <b>23 682 134</b>  |



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 631780

**Enheten**

Organisasjonsnummer: 948 740 184  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: ØVRE VEITVET BORETTSLAG  
Forretningsadresse: v/Rita Elisabeth Reistad  
Veitvetstubben 1D  
0596 OSLO

**Regnskapsår**

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

**Konsern**

Morselskap i konsern: Nei

**Regnskapsregler**

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

**Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ**

Bekreftet av representant for selskapet: Agio Forvaltning AS  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 19.06.2023

**Grunnlag for avgivelse**

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

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

Brønnøysundregistrene, 01.08.2023



Organisasjonsnr: 948 740 184  
ØVRE VEITVET BORETTSLAG

## RESULTATREGNSKAP

| <b>Beløp i: NOK</b>  | <b>Note</b> | <b>2022</b>       | <b>2021</b>       |
|--|-------------|-------------------|-------------------|
| <b>RESULTATREGNSKAP</b>                                      |             |                   |                   |
| <b>Inntekter</b>   |             |                   |                   |
| Salgsinntekt   |             | 12 224 053        | 12 169 604        |
| Annen driftsinntekt  |             |                   | -40 120           |
| <b>Sum inntekter</b>   |             | <b>12 224 053</b> | <b>12 129 484</b> |
| <b>Kostnader</b>   |             |                   |                   |
| Lønnskostnad   | 2           | 356 843           | 268 309           |
| Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler | 3           | 68 035            | 117 837           |
| Annen driftskostnad  |             | 7 762 637         | 4 851 571         |
| <b>Sum kostnader</b>   |             | <b>8 187 515</b>  | <b>5 237 717</b>  |
| <b>Driftsresultat</b>  |             | <b>4 036 538</b>  | <b>6 891 766</b>  |
| <b>Finansinntekter og finanskostnader</b>                    |             |                   |                   |
| Annen renteinntekt   |             | 18 072            | 47 802            |
| <b>Sum finansinntekter</b>                                   |             | <b>18 072</b>     | <b>47 802</b>     |
| Annen rentekostnad   |             | 1 631 344         | 1 424 865         |
| <b>Sum finanskostnader</b>                                   |             | <b>1 631 344</b>  | <b>1 424 865</b>  |
| <b>Netto finans</b>  |             | <b>-1 613 272</b> | <b>-1 377 063</b> |
| <b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>                   |             | <b>2 423 267</b>  | <b>5 514 703</b>  |
| <b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>                 |             | <b>2 423 267</b>  | <b>5 514 703</b>  |
| <b>Årsresultat</b>   |             | <b>2 423 267</b>  | <b>5 514 703</b>  |
| <b>Totalresultat</b>   |             | <b>2 423 267</b>  | <b>5 514 703</b>  |
| <b>Overføringer og disponeringer</b>                         |             |                   |                   |
| Overføringer til/fra annen egenkapital                       |             | 2 423 267         | 11 027 781        |
| <b>Sum overføringer og disponeringer</b>                     |             | <b>2 423 267</b>  | <b>11 027 781</b> |



Organisasjonsnr: 948 740 184  
ØVRE VEITVET BORETTSLAG

## BALANSE

| Beløp i: NOK  | Note | 2022              | 2021              |
|---|------|-------------------|-------------------|
| <b>BALANSE - EIENDELER</b>                                  |      |                   |                   |
| <b>Anleggsmidler</b>  |      |                   |                   |
| <b>Immaterielle eiendeler</b>                               |      |                   |                   |
| Sum immaterielle eiendeler                                  |      | 0                 | 0                 |
| <b>Varige driftsmidler</b>                                  |      |                   |                   |
| Tomter, bygninger og annen fast eiendom                     |      |                   |                   |
|   | 3    | 7 647 120         | 7 647 120         |
| Maskiner og anlegg  | 3    | 4                 | 9 890             |
| Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende |      |                   |                   |
|   | 3    | 29 976            | 88 125            |
| Sum varige driftsmidler                                     |      | 7 677 100         | 7 745 135         |
| <b>Finansielle anleggsmidler</b>                            |      |                   |                   |
| Sum finansielle anleggsmidler                               |      | 0                 | 0                 |
| Sum anleggsmidler   |      | 7 677 100         | 7 745 135         |
| <b>Omløpsmidler</b>   |      |                   |                   |
| <b>Varer</b>  |      |                   |                   |
| Sum varer   |      | 0                 | 0                 |
| <b>Fordringer</b>   |      |                   |                   |
| Kundefordringer   |      | 19 160            | 76 319            |
| Krav på innbetaling av selskapskapital                      |      | 522 999           | 40 667            |
| Sum fordringer  |      | 542 159           | 116 986           |
| <b>Investeringer</b>  |      |                   |                   |
| Sum investeringer   |      | 0                 | 0                 |
| <b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>                  |      |                   |                   |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende                         |      |                   |                   |
|   |      | 7 035 043         | 10 306 935        |
| Sum bankinnskudd, kontanter og lignende                     |      | 7 035 043         | 10 306 935        |
| Sum omløpsmidler  |      | 7 577 202         | 10 423 921        |
| <b>SUM EIENDELER</b>  |      | <b>15 254 301</b> | <b>18 169 056</b> |

## BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

### Egenkapital



|                                   |      |                    |                    |
|-----------------------------------|------|--------------------|--------------------|
| <b>Innskutt egenkapital</b>       |      |                    |                    |
| Selskapskapital                   | 6    | 22 500             |                    |
| Beholdning av egne aksjer         |      |                    | 22 500             |
| Annen innskutt egenkapital        |      | 0                  | 0                  |
| <b>Sum innskutt egenkapital</b>   |      | <b>22 500</b>      | <b>22 500</b>      |
| <b>Opptjent egenkapital</b>       |      |                    |                    |
| Annen egenkapital                 | 6, 8 | -62 608 235        | -59 518 423        |
| <b>Sum opptjent egenkapital</b>   |      | <b>-62 608 235</b> | <b>-59 518 423</b> |
| <b>Sum egenkapital</b>            |      | <b>-62 585 735</b> | <b>-59 495 923</b> |
| <b>Gjeld</b>                      |      |                    |                    |
| <b>Langsiktig gjeld</b>           |      |                    |                    |
| Sum avsetninger for forpliktelses |      | 0                  | 0                  |
| <b>Annen langsiktig gjeld</b>     |      |                    |                    |
| Obligasjonslån                    |      | 76 416 757         | 82 233 844         |
| <b>Sum annen langsiktig gjeld</b> |      | <b>76 416 757</b>  | <b>82 233 844</b>  |
| <b>Sum langsiktig gjeld</b>       |      | <b>0</b>           | <b>0</b>           |
| <b>Kortsiktig gjeld</b>           |      |                    |                    |
| Leverandørgjeld                   |      | 893 970            | 57 272             |
| Skyldige offentlige avgifter      |      | 50 798             | 95                 |
| Annen kortsiktig gjeld            |      | 478 511            | 886 846            |
| <b>Sum kortsiktig gjeld</b>       |      | <b>1 423 279</b>   | <b>944 213</b>     |
| <b>Sum gjeld</b>                  |      | <b>77 840 036</b>  | <b>83 178 057</b>  |
| <b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>   |      | <b>15 254 301</b>  | <b>23 682 134</b>  |



Organisasjonsnr: 948 740 184  
ØVRE VEITVET BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note  
1

Regnskapsprinsipper

Note  
1

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret  
0.00

Note  
2

Spesifisering av resultatregnskapet

Lønnskostnader

| <u>Sum</u> | <u>Beløp</u> |
|------------|--------------|
|------------|--------------|

|                                 |                             |                            |
|---------------------------------|-----------------------------|----------------------------|
| <u>Balanseført verdi 31.12.</u> | <u>Variige driftsmidler</u> | <u>Immaterielle eiend.</u> |
|---------------------------------|-----------------------------|----------------------------|

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen





### UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til generalforsamlingen i Øvre Veitvet Borettslag

#### Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

##### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Øvre Veitvet Borettslag som viser et overskudd på kr 2 423 267. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap, 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 2022 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 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 i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av 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.

##### Styrets ansvar for årsregnskapet

Styret (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. Feilinformasjon kan



oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

For revisors oppgaver og plikter se: <https://revisorforeningen.no/om-revisjon/revisjonsberetning-revisors-oppgaver-og-plikter/>

*Andre forhold*

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Avlagt årsregnskap for foregående periode er ikke revidert og sammenligningstallene er dermed ikke revidert. Dette forholdet har ingen betydning for vår konklusjon om årsregnskapet.

Tromsø, 31. mai 2023  
Alfa Revisjon AS

*Anna Olsen*

Anna Olsen  
Statsautorisert revisor



155 – Øvre Veitvet Borettslag



## ÅRSREGNSKAP 2022

### 155 - Øvre Veitvet Borettslag



Agio Forvaltning AS, Hjalmar Johansens gate 25, 9007 Tromsø, tlf. 92206655  
post@agioforvaltning.no, ORG NO 995 366 517, Medlem Regnskap Norge

Årsregnskap for 155 – Øvre Veitvet Borettslag

Organisasjonsnr: 948740184

*Dokumentet er elektronisk signert*



## 155 – Øvre Veitvet Borettslag

### Resultatregnskap

|                                      | Note     | Regnskap 2022     | Regnskap 2021     | Budsjett 2023     |
|--------------------------------------|----------|-------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Driftsinntekter</b>               |          |                   |                   |                   |
| Innkrevde felleskostnader            |          | 12 212 533        | 12 021 160        | 12 057 000        |
| Annen driftsinntekt                  |          | 11 520            | 108 324           | 0                 |
| <b>Sum innkrevde felleskostnader</b> | <b>1</b> | <b>12 224 053</b> | <b>12 129 484</b> | <b>12 057 000</b> |
| <b>Driftskostnader</b>               |          |                   |                   |                   |
| Styrehonorar                         | 2        | 220 000           | 220 000           | 220 000           |
| Personalkostnader                    |          | 136 843           | 48 309            | 119 000           |
| Avskrivninger                        | 3        | 68 035            | 117 837           | 118 000           |
| Vedlikehold og reparasjoner          | 4        | 3 846 911         | 559 170           | 1 144 000         |
| Kabel-TV/Internett                   |          | 28 181            | 27 144            | 30 000            |
| Renhold                              |          | 355 977           | 366 814           | 378 000           |
| Energi og brensel                    | 5        | 285 597           | 214 461           | 314 000           |
| Andre driftskostnader                | 6        | 324 734           | 855 873           | 291 000           |
| Revisjonshonorar                     |          | 0                 | 10 250            | 0                 |
| Forretningsførerhonorar              |          | 204 505           | 220 965           | 221 000           |
| Konsulenthonorar                     |          | 118 254           | 125 045           | 116 000           |
| Andre avg. pliktige honorarer        |          | 107 500           | 94 000            | 144 000           |
| Forsikring                           |          | 525 508           | 453 393           | 547 000           |
| Kommunale avgifter                   | 7        | 1 965 470         | 1 924 457         | 2 086 000         |
| <b>Sum driftskostnader</b>           |          | <b>8 187 515</b>  | <b>5 237 717</b>  | <b>5 729 000</b>  |
| <b>DRIFTSRESULTAT</b>                |          | <b>4 036 538</b>  | <b>6 891 766</b>  | <b>6 328 000</b>  |
| <b>Finansinntekter og -kostnader</b> |          |                   |                   |                   |
| Finansinntekter                      |          | 18 072            | 47 802            | 9 000             |
| Finanskostnader                      |          | 1 631 344         | 1 424 865         | 0                 |
| <b>Netto finansposter</b>            |          | <b>-1 613 272</b> | <b>-1 377 063</b> | <b>9 000</b>      |
| <b>ÅRSRESULTAT</b>                   |          | <b>2 423 267</b>  | <b>5 514 703</b>  | <b>6 337 000</b>  |
| <b>Overføringer</b>                  |          |                   |                   |                   |
| Til annen egenkapital                |          | 2 423 267         | 5 514 703         | 0                 |
| <b>SUM OVERFØRINGER</b>              |          | <b>2 423 267</b>  | <b>5 514 703</b>  | <b>0</b>          |



155 – Øvre Veitvet Borettslag

**Balanse pr. 31.12.2022**

|  | Note   | 2022               | 2021               |
|--|--------|--------------------|--------------------|
| <b>EIENDELER</b>                             |        |                    |                    |
| <b>Anleggsmidler</b>                         |        |                    |                    |
| <b>Varige driftsmidler</b>                   |        |                    |                    |
| Tomter, bygninger og annen fast eiendom      | 8      | 7 647 120          | 7 647 120          |
| Maskiner og anlegg                           |        | 4                  | 9 890              |
| Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormask. |        | 29 976             | 88 125             |
| <b>Sum varige driftsmidler</b>               |        | <b>7 677 100</b>   | <b>7 745 135</b>   |
| <b>Finansielle anleggsmidler</b>             |        |                    |                    |
| <b>Sum anleggsmidler</b>                     |        | <b>7 677 100</b>   | <b>7 745 135</b>   |
| <b>Omløpsmidler</b>                          |        |                    |                    |
| <b>Fordringer</b>                            |        |                    |                    |
| Kundefordringer                              |        | 19 160             | 75 563             |
| Andre kortsiktige fordringer                 | 9      | 522 999            | 41 423             |
| <b>Sum fordringer</b>                        |        | <b>542 159</b>     | <b>116 986</b>     |
| Bankinnskudd, kontanter o.l.                 | 10     | 7 035 043          | 10 306 935         |
| <b>Sum omløpsmidler</b>                      |        | <b>7 577 202</b>   | <b>10 423 921</b>  |
| <b>SUM EIENDELER</b>                         |        | <b>15 254 301</b>  | <b>18 169 056</b>  |
| <b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>                  |        |                    |                    |
| <b>Egenkapital</b>                           |        |                    |                    |
| Andelskapital                                |        | 22 500             | 22 500             |
| Annen egenkapital                            | 11, 12 | -57 037 153        | -65 031 501        |
| <b>Sum egenkapital</b>                       |        | <b>-57 014 653</b> | <b>-65 009 001</b> |
| <b>Gjeld</b>                                 |        |                    |                    |
| <b>Langsiktig gjeld</b>                      |        |                    |                    |
| Gjeld til kredittinstitusjoner               | 13     | 69 666 676         | 75 483 763         |
| Borettsinnskudd                              | 14, 15 | 1 179 000          | 1 179 000          |
| <b>Sum langsiktig gjeld</b>                  |        | <b>70 845 676</b>  | <b>82 233 844</b>  |
| <b>Kortsiktig gjeld</b>                      |        |                    |                    |
| Leverandørgjeld                              |        | 893 970            | 57 272             |
| Skyldig offentlige avgifter                  |        | 50 798             | 95                 |
| Annen kortsiktig gjeld                       | 16     | 478 511            | 886 846            |
| <b>Sum kortsiktig gjeld</b>                  |        | <b>1 423 279</b>   | <b>944 213</b>     |
| <b>Sum gjeld</b>                             |        | <b>72 268 955</b>  | <b>83 178 057</b>  |

Årsregnskap for 155 – Øvre Veitvet Borettslag

Organisasjonsnr: 948740184

Dokumentet er elektronisk signert



155 – Øvre Veitvet Borettslag

## Balanse pr. 31.12.2022

| Note                            | 2022              | 2021              |
|---------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b> | <b>15 254 301</b> | <b>18 169 056</b> |

OSLO, 31.12.2022  
155 - Øvre Veitvet Borettslag

Rita Elisabeth Reistad  
Styrets leder

Anam Jamroz  
Styremedlem

Anne Helsten  
Styremedlem

Tommy Cem Gürsel  
Styremedlem



## 155 – Øvre Veitvet Borettslag

### Noter til årsregnskapet

#### Regnskapsprinsipper:

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven, forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag og god regnskapsskikk. Boligselskapet har videre fulgt relevante bestemmelser i Norsk Regnskaps Standard utarbeidet av Norsk Regnskaps Stiftelse. De unntaksregler som gjelder for små foretak er anvendt der annet ikke er angitt i regnskapsprinsipper.

#### Omløpsmidler og kortsiktig gjeld

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen ett år etter siste dag i regnskapsåret, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelseskost og antatt virkelig verdi (Laveste verdis prinsipp).

#### Anleggsmidler og langsiktig gjeld

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie og bruk for virksomheten. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Varige driftsmidler føres opp i balansen og avskrives over driftsmidlets forventede økonomiske levetid.

Varige driftsmidler nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som forventes ikke å være av forbigående art. Nedskrivninger blir reversert når grunnlaget for nedskrivningen ikke lenger finnes å være til stede.

#### Fordringer

Kundefordringer føres opp i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til påregnelig tap. Avsetning til påregnelig tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap. Andre fordringer er også gjenstand for en tilsvarende vurdering.

#### Eierskifter

Det har vært gjennomført 16 eierskifter i regnskapsåret.



## 155 – Øvre Veitvet Borettslag

### Note 1 Innkrevde felleskostnader

|                                      | 2022              |
|--------------------------------------|-------------------|
| Andel felleskostnader                | 11 262 647        |
| Andre inntekter                      | 27 127            |
| Bad/v.vann.ber                       | 4 560             |
| Leie garasje                         | 501 154           |
| Oppgjør elbilladning                 | 130 658           |
| Parkering                            | 243 540           |
| Polletter                            | 42 846            |
| Salg nøkkelbrikker                   | 11 520            |
| <b>Sum Innkrevde felleskostnader</b> | <b>12 224 053</b> |

### Note 2 Personalkostnader

|                                  | 2022           |
|----------------------------------|----------------|
| Styrehonorar                     | 220 000        |
| <b>Styrehonorar</b>              | <b>220 000</b> |
| Arb.giv.avg. påløpte feriepenger | 773            |
| Arbeidsgiveravgift               | 43 323         |
| Lønn                             | 87 263         |
| Påløpte feriepenger              | 5 484          |
| <b>Personalkostnader</b>         | <b>136 843</b> |
| <b>Sum Personalkostnader</b>     | <b>356 843</b> |

Borettslaget har ingen faste ansatte.

### Note 3 Anleggsmiddel

|                               | Tørketrommel  | Vaskemaskin    | Ladebokser elbil |
|-------------------------------|---------------|----------------|------------------|
| <b>Anskaffelseskost 01.01</b> | <b>59 700</b> | <b>217 217</b> | <b>144 905</b>   |
| Akk. av- og nedskr. 01.01.    | 57 570        | 209 459        | 116 730          |
| Årets avskrivninger           | 2 130         | 7 758          | 28 175           |
| Akk. av- og nedskr. 31.12.    | 59 700        | 217 217        | 144 905          |
| <b>Balanseført 31.12.</b>     | <b>0</b>      | <b>0</b>       | <b>0</b>         |

Økonomisk levertid

|                               | Ladestasjon el bil | Sum            |
|-------------------------------|--------------------|----------------|
| <b>Anskaffelseskost 01.01</b> | <b>89 925</b>      | <b>511 747</b> |
| Akk. av- og nedskr. 01.01.    | 29 975             | 413 914        |
| Årets avskrivninger           | 29 975             | 68 038         |
| Akk. av- og nedskr. 31.12.    | 59 950             | 481 772        |
| <b>Balanseført 31.12.</b>     | <b>29 975</b>      | <b>29 975</b>  |
| Økonomisk levertid            | <b>3</b>           |                |



## 155 – Øvre Veitvet Borettslag

### Note 4 Vedlikehold og reparasjoner

|                           | 2022             |
|---------------------------|------------------|
| Driftsmaterialer          | 139 539          |
| Elektro                   | 95 902           |
| Garasjeanlegg             | 26 789           |
| Leie vaktmester           | 296 063          |
| Malingsarbeid             | 665 000          |
| Reparasjon og vedlikehold | 1 831 814        |
| Utvendig anlegg           | 790 936          |
| VVS                       | 869              |
| <b>Sum Vedlikehold</b>    | <b>3 846 911</b> |

### Note 5 Energi og brensel

|                              | 2022           |
|------------------------------|----------------|
| Elbil strømforbruk           | 2 612          |
| Elektrisk energi             | 282 985        |
| <b>Sum Energi og brensel</b> | <b>285 597</b> |

### Note 6 Andre driftskostnader

|                                  | 2022           |
|----------------------------------|----------------|
| Andre kostnader                  | 60 119         |
| Annet driftsmateriale            | 1 611          |
| Bankgebyrer                      | 6 993          |
| Kontorrekvisita                  | 3 426          |
| Leie container/søppelkjøring     | 50 873         |
| Porto                            | 60             |
| Snøbrøyting                      | 152 671        |
| Tap på fordringer                | 4 553          |
| Telefon                          | 2 709          |
| Verktøy, utstyr m.m.             | 39 946         |
| Webside - drift                  | 1 775          |
| Øreavrunding                     | -2             |
| <b>Sum Andre driftskostnader</b> | <b>324 734</b> |

### Note 7 Kommunale avgifter

|                               | 2022             |
|-------------------------------|------------------|
| Eiendoms- og festeavgift      | 260 291          |
| Renovasjon, vann, avløp o.l.  | 1 705 179        |
| <b>Sum Kommunale avgifter</b> | <b>1 965 470</b> |



## 155 – Øvre Veitvet Borettslag

### Note 8 Tomter, bygninger og annen fast eiendom

|  |                  |
|--|------------------|
|  | <b>2022</b>      |
| Bygninger  | 7 322 120        |
| Tomter og andre grunnarealer                       | 325 000          |
| <b>Sum Tomter, bygninger og annen fast eiendom</b> | <b>7 647 120</b> |

Gnr. 89/bnr. 24  
Tomten er festet til 2046 i 93 år 1983. Årlig festeavgift kr. 260 291,-.

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

### Note 9 Andre kortsiktige fordringer

|   |                |
|---|----------------|
|   | <b>2022</b>    |
| Periodiserte kostnader                  | 522 999        |
| <b>Sum Andre kortsiktige fordringer</b> | <b>522 999</b> |

### Note 10 Bankinnskudd, kontanter o.l.

|   |                  |
|---|------------------|
|   | <b>2022</b>      |
| Driftskonto - 1506.72.92844             | 6 988 415        |
| Plasseringskonto - 1506.23.47527        | 30               |
| Plasseringskonto - 1506.72.92860        | 8 358            |
| Skattetrekkskonto - 1506.72.92852       | 38 240           |
| <b>Sum Bankinnskudd, kontanter o.l.</b> | <b>7 035 043</b> |

### Note 11 Egenkapital

| Endring egenkapital         | Andelskapital | Annen egenkapital  | Sum                |
|-----------------------------|---------------|--------------------|--------------------|
| Egenkapital 01.01.          | 22 500        | -65 031 501        | -65 009 001        |
| Årets resultat              | 0             | 2 423 267          | 2 423 267          |
| Annen endring i egenkapital | 0             | 5 571 081          | 5 571 081          |
| <b>Egenkapital 31.12.</b>   | <b>22 500</b> | <b>-57 037 153</b> | <b>-57 014 653</b> |

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

Konsekvensen av dette er at de bokførte 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.

Annen endring i egenkapital gjelder korrigerings av «Annen langsiktig gjeld». Det gjelder en gjeldspost som trolig har oppstått på 80-tallet, posten skulle vært nedskrevet til null i de påfølgende årene i tråd med inntektsføring i forbindelse med Borettslagets betaling for balkongarbeider. Dette ble ikke utført da og det har heller ikke latt seg oppdrive dokumentasjon rundt gjeldsposten. Korrigerings av dette forholdet fører til at Borettslagets egenkapital styrkes.



## 155 – Øvre Veitvet Borettslag

### Note 12 Disponible midler

|  | 2022              | 2021             |
|--|-------------------|------------------|
| <b>Disponible midler pr. 01.01</b>             | <b>9 479 708</b>  | <b>7 446 066</b> |
| Endringer i disponible midler:                 |                   |                  |
| Årets resultat                                 | 2 423 267         | 5 514 703        |
| Tilbakeføring av avskrivning                   | 68 035            | 117 837          |
| Fradrag for kjøpesum ved kjøp av anleggsmidler | 0                 | 0                |
| Fradrag for avdrag på langsiktige lån          | -5 817 087        | -3 598 898       |
| <b>Årets endring i disponible midler</b>       | <b>-3 325 785</b> | <b>2 033 642</b> |
| <b>Disponible midler 31.12</b>                 | <b>6 153 923</b>  | <b>9 479 708</b> |
| <b>Spesifikasjon av disponible midler:</b>     |                   |                  |
| Omløpsmidler                                   | 7 577 202         | 10 423 921       |
| Kortsiktig gjeld                               | 1 423 279         | 944 213          |
| <b>Disponible midler</b>                       | <b>6 153 923</b>  | <b>9 479 708</b> |

### Note 13 Gjeld til kredittinstitusjoner

|                                     |            |                   |
|-------------------------------------|------------|-------------------|
| Lån Husbanken 1146.11.17 1          |            |                   |
| Renter 31.12.: 1,39%, løpetid 31 år |            |                   |
| Opprinnelig 2001                    | 37 490 000 |                   |
| Nedbetalt tidligere                 | 18 740 187 |                   |
| Nedbetalt i år                      | 1 083 721  |                   |
|                                     |            | 17 666 092        |
| OBOS Boligkreditt                   |            |                   |
| Renter 31.12.: 3,55%, løpetid 30 år |            |                   |
| Opprinnelig 2018                    | 43 294 794 |                   |
| Økning 2019                         | 15 000 000 |                   |
| Nedbetalt tidligere                 | 4 922 960  |                   |
| Nedbetalt i år                      | 1 371 250  |                   |
|                                     |            | 52 000 584        |
| OBOS Boligkreditt                   |            |                   |
| Renter 31.12.: 3,55%, løpetid 16 år |            |                   |
| Opprinnelig 2017                    | 4 558 222  |                   |
| Nedbetalt tidligere                 | 1 196 106  |                   |
| Nedbetalt i år                      | 3 362 116  |                   |
|                                     |            | 0                 |
| <b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>         |            | <b>69 666 676</b> |

Borettslaget har ikke avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN).



## 155 – Øvre Veitvet Borettslag

### Fordeling av fellesgjeld pr 31.12.:

| Andeler | Fellesgjeld pr 31.12 | Fellesgjeld pr andel |
|---------|----------------------|----------------------|
| 224     | 69 666 676           | 311 012              |

### Note 14 Pantestillelse

|                           |                   |
|---------------------------|-------------------|
| Borettsinnskudd           | 1 179 000         |
| Pantelån                  | 69 666 679        |
| <b>Sum pantestillelse</b> | <b>70 845 679</b> |

Eiendommen som er stilet som sikkerhet hadde pr. 31.12. følgende bokførte verdi

|                    |                  |
|--------------------|------------------|
| Bygninger          | 7 322 120        |
| Tomt               | 325 000          |
| <b>Sum eiendom</b> | <b>7 647 120</b> |

Borettslaget har høyere verdi på gjelden enn på eiendom som er stilt som sikkerhet. Dette er fordi bygninger og tomt står bokført med opprinnelige priser. Konsekvensen av dette er at de bokførte verdiene av eiendelene ikke gjenspeiler markedsprisen

### Note 15 Borettsinnskudd

|                            |                  |
|----------------------------|------------------|
|                            | <b>2022</b>      |
| Økning en andel 2019       | 5 240            |
| Borettsinnskudd            | 1 173 760        |
| <b>Sum Borettsinnskudd</b> | <b>1 179 000</b> |

### Note 16 Annen kortsiktig gjeld

|                                   |                |
|-----------------------------------|----------------|
|                                   | <b>2022</b>    |
| Annen påløpt kostnad              | 57 191         |
| Forskudd fra kunder               | 131 523        |
| Påløpt rente                      | 283 640        |
| Skyldig feriepenger               | 6 157          |
| <b>Sum Annen kortsiktig gjeld</b> | <b>478 511</b> |



## 155 - Årsregnsk...

Name Date  
**Gürsel, Tommy Cem** 2023-05-31

Identification

 **bankID** Gürsel, Tommy Cem  
PA MOBIL

Name Date  
**Reistad, Rita Elisabeth** 2023-05-31

Identification

 **bankID** Reistad, Rita Elisabeth

Name Date  
**Helsten, Anne** 2023-05-31

Identification

 **bankID** Helsten, Anne

Name Date  
**Jamroz, Anam** 2023-05-31

Identification

 **bankID** Jamroz, Anam  
PA MOBIL



This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF  
Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))