



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer:	950 554 479
Organisasjonsform:	Borettslag
Foretaksnavn:	VADMYRA BORETTSLAG
Forretningsadresse:	c/o OBOS Stor-Bergen Inger Bang Lunds vei 4 5059 BERGEN

Regnskapsår

Årsregnskapets periode:	01.01.2023 - 31.12.2023
-------------------------	-------------------------

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:	Hamit Turan
Dato for fastsettelse av årsregnskapet:	17.04.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023

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, 11.05.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		43 689 525	42 094 580
Sum inntekter		43 689 525	42 094 580
Kostnader			
Lønnskostnad	3	1 949 199	2 316 982
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	5	151 065	270 349
Annen driftskostnad	3	35 398 088	35 538 794
Sum kostnader		37 498 352	38 126 125
Driftsresultat		6 191 173	3 968 455
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		235 232	127 622
Sum finansinntekter		235 232	127 622
Annen finanskostnad		4 627 444	3 810 442
Sum finanskostnader		4 627 444	3 810 442
Netto finans		-4 392 212	-3 682 820
Resultat før skattekostnad		1 798 961	285 635
Årsresultat		1 798 961	285 635
Totalresultat		1 798 961	285 635
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		1 798 961	285 635
Sum overføringer og disponeringer		1 798 961	285 635



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		75 382 881	75 382 881
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		441 987	557 930
Sum varige driftsmidler		75 824 868	75 940 811
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		1 485 157	1 246 647
Sum finansielle anleggsmidler		1 485 157	1 246 647
Sum anleggsmidler		77 310 025	77 187 458
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		25 651	76 830
Andre fordringer		472 238	180 293
Sum fordringer		497 889	257 123
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		13 859 037	21 339 389
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		13 859 037	21 339 389
Sum omløpsmidler		14 356 926	21 596 511
SUM EIENDELER		91 666 951	98 783 969



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		55 100	55 100
Sum innskutt egenkapital		55 100	55 100
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		131 346 949	133 145 909
Sum opptjent egenkapital		-131 346 949	-133 145 909
Sum egenkapital		-131 291 849	-133 090 809
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		209 825 000	217 525 000
Øvrig langsiktig gjeld		9 786 994	9 584 441
Sum annen langsiktig gjeld		219 611 994	227 109 441
Sum langsiktig gjeld		219 611 994	227 109 441
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		93 722	47 251
Leverandørgjeld		3 066 098	4 466 546
Skyldige offentlige avgifter		64 513	112 678
Annen kortsiktig gjeld		122 473	138 862
Sum kortsiktig gjeld		3 346 806	4 765 337
Sum gjeld		222 958 800	231 874 778
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		91 666 951	98 783 969



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 371333

Enheten

Organisasjonsnummer: 950 554 479
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: VADMYRA BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o OBOS Stor-Bergen
Inger Bang Lunds vei 4
5059 BERGEN

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

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: Hamit Turan
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 17.04.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023.

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, 21.05.2024



Organisasjonsnr: 950 554 479
VADMYRA BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		43 689 525	42 094 580
Sum inntekter		43 689 525	42 094 580
Kostnader			
Lønnskostnad	3	1 949 199	2 316 982
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	5	151 065	270 349
Annen driftskostnad	3	35 398 088	35 538 794
Sum kostnader		37 498 352	38 126 125
Driftsresultat		6 191 173	3 968 455
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		235 232	127 622
Sum finansinntekter		235 232	127 622
Annen finanskostnad		4 627 444	3 810 442
Sum finanskostnader		4 627 444	3 810 442
Netto finans		-4 392 212	-3 682 820
Resultat før skattekostnad		1 798 961	285 635
Årsresultat		1 798 961	285 635
Totalresultat		1 798 961	285 635
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		1 798 961	285 635
Sum overføringer og disponeringer		1 798 961	285 635



Organisasjonsnr: 950 554 479
VADMYRA BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		75 382 881	75 382 881
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		441 987	557 930
Sum varige driftsmidler		75 824 868	75 940 811
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		1 485 157	1 246 647
Sum finansielle anleggsmidler		1 485 157	1 246 647
Sum anleggsmidler		77 310 025	77 187 458
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		25 651	76 830
Andre fordringer		472 238	180 293
Sum fordringer		497 889	257 123
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		13 859 037	21 339 389
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		13 859 037	21 339 389
Sum omløpsmidler		14 356 926	21 596 511
SUM EIENDELER		91 666 951	98 783 969

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital
Innskutt egenkapital



Annen innskutt egenkapital	55 100	55 100
Sum innskutt egenkapital	55 100	55 100
Opptjent egenkapital		
Udekket tap	131 346 949	133 145 909
Sum opptjent egenkapital	-131 346 949	-133 145 909
Sum egenkapital	-131 291 849	-133 090 809
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	209 825 000	217 525 000
Øvrig langsiktig gjeld	9 786 994	9 584 441
Sum annen langsiktig gjeld	219 611 994	227 109 441
Sum langsiktig gjeld	219 611 994	227 109 441
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	93 722	47 251
Leverandørgjeld	3 066 098	4 466 546
Skyldige offentlige avgifter	64 513	112 678
Annen kortsiktig gjeld	122 473	138 862
Sum kortsiktig gjeld	3 346 806	4 765 337
Sum gjeld	222 958 800	231 874 778
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	91 666 951	98 783 969



Organisasjonsnr: 950 554 479
VADMYRA BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

1

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven 1998. Det er utarbeidet etter norske regnskapsstandarder. I utgangspunktet er det reglene for regnskapsoppstilling for små foretak som er benyttet. Hovedregel for vurdering og klassifisering av eiendeler og gjeld. Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer som skal tilbakebetales innen et år er uansett klassifisert som omløpsmidler. Ved klassifiseringen av kortsiktig og langsiktig gjeld er analoge kriterier lagt til grunn. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet forventes ikke å være forbigående. Anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Langsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendring. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Kortsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendring. Enkelte poster er vurdert etter andre regler, og redegjøres for nedenfor. Varige driftsmidler Varige driftsmidler avskrives over forventet økonomisk levetid. Avskrivningene er som hovedregel fordelt lineært over antatt økonomisk levetid. Fordringer Kundefordringer og andre fordringer oppføres til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til 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. Skatter Skatter kostnadsføres når de påløper, det vil si at skattekostnaden er knyttet til det regnskapsmessige resultat før skatt. Skattekostnaden består av betalbar skatt (skatt på årets skattepliktige inntekt) og endring i netto utsatt skatt. Skattekostnaden fordeles på ordinært resultat og resultat av ekstraordinære poster i henhold til skattegrunnlaget. Utsatt skatt og utsatt skattefordel er presentert netto i balansen.

Note

1

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret

2.00

Sum

Beløp



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 6121

Vadmyra Borettslag



Til andelseierne i Vadmyra Borettslag

Velkommen til generalforsamling, onsdag 17 april 2024 kl. 18:00
Sted: Kultursalen på Vannkanten.

Innkallingen inneholder borettslagets årsrapport og regnskap for 2023. 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 Vadmyra 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.

Ved fullmakt leveres registreringsblankett i utfylt stand ved inngangen.



Innkalling til generalforsamling

**Ordinær generalforsamling i Vadmyra Borettslag
Avholdes onsdag 17 april 2024 kl. 18:00 i Kultursalen**

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 2023

- A) Årsrapport og regnskap for 2023
- B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

3. INNKOMNE FORSLAG

- A) Nytt låssystem, ILOQ
 - B) Endring i ordensreglene: Altanregler
 - C) Endring i ordensreglene: Søke om å skifte dørlås på ytterdør
 - D) Sommerjobb til ungdommer i borettslaget
 - E) Parkering av firmabiler
- Innkomne forslag er tatt inn som egne vedlegg.

4. VALG AV TILLITSVALGTE

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

5. GODTGJØRELSER

- A) Styret
- B) Andre godtgjørelser

Bergen, 14.03.2024
Styret i Vadmyra Borettslag

Åmund Elvatun Britt Hansen Bjarne Aasheim Trine Aastvedt Endre Carlsen

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no



ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Åmund Elvatun	Vestre Signalvegen 7
Nestleder	Britt Hansen	Vadmyrveien 4
Styremedlem	Bjarne Aasheim	Vadmyrveien 26
Styremedlem	Trine Aastvedt	Vadmyrveien 6
Styremedlem	Endre Carlsen	Vadmyrveien 2
Varamedlem	Samuel Sjøstad Bødal	Vadmyrveien 38
Varamedlem	Arnold Klokseth	Vadmyrveien 20

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert		
Trine Aastvedt		Vadmyrveien 6
Britt Hansen		Vadmyrveien 4
Varadelegert		
Bjarne Aasheim		Vadmyrveien 26

Valgkomiteen

Thore Kvalheim	Vadmyrveien 4
Vivian Thomassen	Lyngfaret 5

Kontaktinformasjon

Styret kan kontaktes på e-post styret@vadmyrabrl.no.

Du kan også komme i kontakt med styret via <https://vibbo.no/vadmyra>.

Kontoret/daglig leder kan kontaktes på e-post kontoret@vadmyrabrl.no eller tlf 45633758.

Kontoret er åpent alle hverdager mellom kl 10:00 og kl 14:00.

Se Vadmyra Borettslags hjemmeside på <https://vadmyrabrl.no/> for ytterligere informasjon.

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på [Vibbo.no](https://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.



Generelle opplysninger om Vadmyra Borettslag

Borettslaget består av 549 andelsleiligheter. I tillegg kommer 2 tjenesteleiligheter.

Vadmyra Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 950554479, og ligger i Bergen kommune

Gårds- og bruksnummer:

124 94

Borettslaget er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseiere bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom (boret), og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

Vadmyra Borettslag har 1 ansatt.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.

Borettslagets revisor er Revisorgruppen Hordaland AS.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

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 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetningen.

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) 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 2024".



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2024. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 14 277 000 til større vedlikehold som omfatter blant annet utskiftning av heiser. Andre unormale kostnader er beskrevet i mer detalj under "Planlagt arbeid 2024 og fremover"

Kommunale avgifter i Bergen kommune

I posten kommunale avgifter er det beregnet kr 6 613 000.

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året. Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2023.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2% fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Vadmyra Borettslag.

Lån

Vadmyra Borettslag har lån i Nordea. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet og avsnittet Finans.

Forretningsførerhonorar og medlemskontingent

I posten forretningsførerhonorar er det beregnet kr 560 000. Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2024.

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 2024.

Budsjettet er basert på en økning av felleskostnadene på 2,5% fra 01.07.2023.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Annen informasjon om borettslaget

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i Fremtind Forsikring AS med polisenummer 3153339. 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 daglig leder i Vadmyra BRL.

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.

Garantert betaling av felleskostnader

Borettslaget har avtale med OBOS Factoring AS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring AS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader.

Forkjøpsrett

Forkjøpsretten er en viktig medlemsfordel i OBOS. For hver enkelt bolig blir det ved salg fastsatt en egen frist for å melde bruk av forkjøpsretten (meldefrist). Medlemmer som vil benytte forkjøpsrett, kan melde seg direkte via OBOS annonsen på www.obos.no.

Ved spørsmål om forkjøpsretten kan du henvende deg til OBOS på telefon 22865500.

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. Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating fås ved henvendelse til OBOS eller via «min side» 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.



Kommunikasjon

Borettslaget benytter hovedsakelig kommunikasjonsplattformen Vibbo for informasjon ut til beboere.

Det er ønskelig at alle registrerer seg på www.vibbo.no og gir tillatelser til både epostvarsler, samt SMS-varsler. Veldig mye av informasjonen fra borettslaget vil komme her fremover i tillegg til våre egne sider. På SMS kommer korte men tidskritiske meldinger (som vannstenging og annet), resterende kommer på epost. Daglig leder, Evelynn jobber kontinuerlig med å ta kontakt med de som ikke har registrert seg på Vibbo.

Vi har ca 34 andeler som ikke er registrert på Vibbo.

Vi har også noen eldre i borettslaget som ikke bruker internett. Disse må registrere seg på kontoret for å få viktige meldinger i postkassen.

Vi har tidligere år fått tilbakemelding på at vi kan bli bedre både på kommunikasjon og informasjon. En del konkrete tiltak rundt dette er lansert de siste årene og håper alle merker bedring der.

I 2021 fikk vi laget ny nettside, www.vadmyrabrl.no der vi jevnlig legger inn nødvendig informasjon, samt nyheter – samme informasjon ligger også tilgjengelig på Vibbo.

Åpningstiden på kontoret er blitt økt fra tre dager i uken til alle hverdager kl. 10-14. Vi vil i perioder av dagen kun være tilgjengelig via E-post eller telefon siden de ansatte også må rundt i borettslaget på ulike oppdrag.

Når det gjelder trusler, sjikane og mobbing enten av ansatte, styret eller andre andelseiere kan man risikere å bli politianmeldt. Er du med å drifte forum der graverende ytringer blir fremsatt og du som administrator ikke foretar deg noe, kan du bli holdt medansvarlig juridisk.

Feil i borettslaget må meldes til borettslaget via telefon, epost eller Vibbo. Ikke via sosiale medier som Facebook.

Personal

Driftsleder, Stein Haugland, gikk av med pensjon sommeren 2023. Vi takker igjen for innsatsen og ønsker han lykke til videre.

Evelynn Kristensen ble ansatt som kontormedarbeider høsten 2021, og har fra januar 2023 gått over i stilling som daglig leder. Hun jobber med å lage nye systemer og rutiner rundt det administrative. I tillegg arbeider hun med å bedre kommunikasjonen ut til beboere og økt kundeservice. Vi håper at beboere som har vært i kontakt med kontoret vårt merker en markant bedring på disse punktene.

Evelynn har i løpet av 2022 og 2023 gradvis tatt over driftsleder sine administrative arbeidsoppgaver. Da hun gikk over til daglig leder, fikk hun også hovedansvaret for eventuelle ansatte og innleid personell.

Dette har vært en lang prosess som styret har jobbet med i over 12 år, der vi har gått fra 4 ansatte ned til 1 ansatt i 2023. Vi mener omorganiseringen har, og vil for fremtiden, være riktig for de utfordringene borettslaget vil møte.

Borettslaget har hatt en innleid vaktmester 3 dager i uken. Dette ble i april 2023 økt til 4 dager i uken.



Møteaktivitet

Det har vært avholdt **18** styremøter i perioden fra fjorårets ordinære generalforsamling. Ett konstituerende styremøte og **10** klagemøter. I 2023 ble det godkjent **34** salg av leiligheter, samt **4** overdragelser mellom familiemedlemmer.

Styret har i perioden hatt i overkant av **106** møter med ulike leverandører.

Styreleder har også hatt personalsamtaler og utviklingssamtaler med de ansatte.

Styret og ansatte har deltatt på digitale kurs- og informasjonsmøter i regi av OBOS for året.

Driftsleder, styreleder og nestleder har også avholdt et betydelig antall forhandlingsmøter og prosjektmøter.

Parkering

Antall parkeringsplasser har vært uendret i 2023. Vi har 381 plasser i tillegg til elbil lade-plassene.

Det har vært en del tilbakemeldinger og frustrasjon rundt kapasiteten oppe ved COOP Extra. El-bil laderne som vi har sammen med Vestre Vadmyra har tatt noe av parkeringskapasiteten til fossile biler, samtidig som kapasiteten her har vært lav over flere år. Dette ønsker vi å få gjort noe med. Foran øverste lavblokk ved siden av COOP ser vi muligheten til å lage 10-15 plasser ekstra.

Totalt sett er kapasiteten bra, men beboere øverst i laget må i perioder av døgnet belage seg på å parkere lengre nede i borettslaget.

De 381 parkeringsplassene skal fordeles på 551 boenheter. Vi får svært ofte ønsker fra beboere som ønsker egen parkeringsplass. Det har også blitt tatt opp på generalforsamlingen svært mange ganger. Så lenge vi ikke har en parkeringsplass per boenhet er ikke dette mulig.

Fra 1 mai 2023 ble det innført en ny oblat ordning som er digital. Beboerne vil nå administrere parkeringstillatelsene sine via en app.

I byggeperioden for det nye flerbruksbygget vil antall parkeringsplasser reduseres. Disse er planlagt erstattet når prosjektet er ferdig.

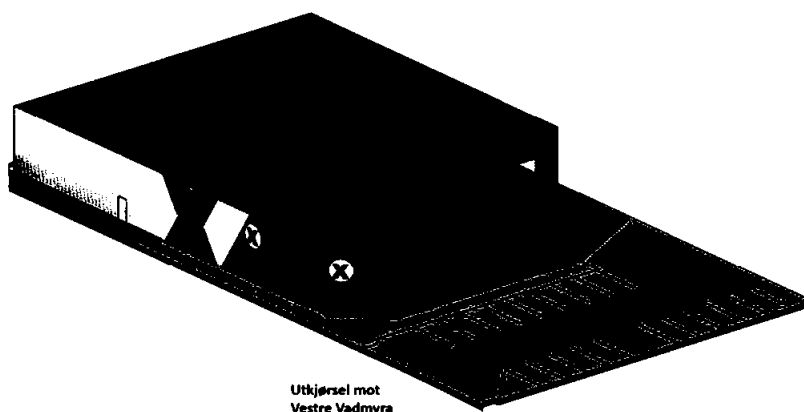
Hva skjer rundt oss?

Det er planlagt en del byggeaktivitet rundt oss de neste årene. Lyngfaret veien skal oppgraderes hele veien opp forbi fotballbanene. Nytt fortau skal bygges langs vår tomt. Dette prosjektet startet i 2023, men har stoppet opp da entreprenøren Vestafjell gikk konkurs midt i prosjektet. Kommunen jobber med å få tak i en ny entreprenør. En del av fortauet vil gå langs det planlagte nye bygget vårt.

Nytt fortau og sykkelvei er under prosjektering oppover Vadmyrveien langs vår tomt. Vi er allerede i dialogmøter med kommunen på hvordan dette vil påvirke oss. Dessverre ser vi allerede nå at kommunen ønsker å utvide sine egne grenser inn på vår eiendom. Juridisk hjelp er leid inn for å ivareta borettslagets interesser.

Coop Extra butikken i Vestre Vadmyra skal rives og bygges opp på nytt. Den nye butikken blir en del større siden de utvider på deler av parkeringsplassene sine. Borettslaget er i løp ende dialog med Coop Eiendom på prosjektet. Byggestart er planlagt i løpet av 2024.

Coop ser på mulighetene til å sette opp en midlertidig butikk på vårt eller Vestre sitt område. Det er en risiko for at det ikke vil være et dagligvaretilbud i Vadmyra området gjennom byggeperioden.



Bildet viser en illustrasjon av det nye bygget. For flere bilder se våre nettsider.

Heis

Heisprosjektet vil bli ferdigstilt 2. kvartal i år. Det er nå kun en heis igjen som skal ferdigstilles, men det gjenstår noe mindre arbeid i enkelte blokker.

Det er god kostnadskontroll i prosjektet. Ved kontraktsinngåelse valgte vi å låse prisen på leveransen. Dette har vist seg å ha vært en stor besparelse. I etterkant har prisene på stål, energi og frakt økt unormalt mye på grunn av konflikten i Ukraina.

Totalkostnaden for prosjektet ligger innenfor det som ble budsjettet.

Leverandøren av heisene er TK Elevator Norge. Vi gikk for en løsning der vi brukte de eksisterende heissjaktene. Vi har byttet ut motorer, skinner, kabler, heiskupe og dørene i hver etasje.

Dette har gjort prosjektet mer kostnadseffektivt og mindre inngripende for beboerne, enn om vi hadde bygget nye heissjakter utenpå blokkene. Vi får likevel større og høyere heiskupeer. Dette vil hjelpe godt på, med tanke på større møbler som skal inn i heisen.

Samme heisløsning er levert til Jernbaneverket, nye KK på Haukeland Sykehus og Fylkeskommunens nyrenoverte bygg. Dette er solide heiser som er dimensjonert langt større belastning enn hva de vil bli utsatt for hos oss.

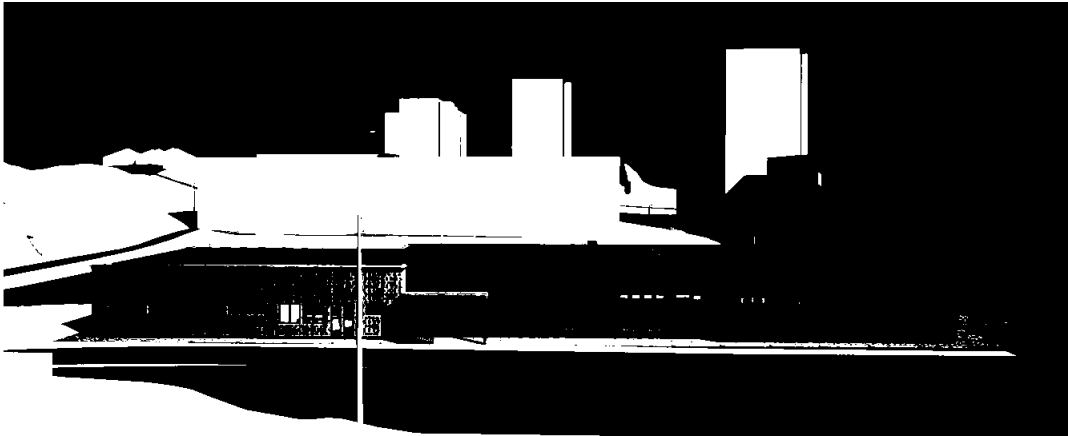
Flerbruksbygg Vadmyra Borettslag

Prosjektet Flerbruksbygg er godt i gang. Arkitektur og interiørdesign er ferdig prosjektert. Byggesøknad er sendt kommunen.

Delingsøkonomi er en viktig del av det grønne skiftet, og borettslaget ser at vi må kunne tilby flere tjenester for å holde på beboere våre lengre. Mange av våre yngre beboere flytter ut når de etablerer familie på grunn av manglende gjesterom.

Etter generalforsamlingen i fjor utfordret vi andelseierne til å komme med innspill til prosjektet. Vi avholdt også et informasjonsmøte sommeren 2023 for de som hadde spørsmål og innspill angående prosjektet.

Vi estimerte i årsberetningen for 2023 at prosjektet skulle være godkjent av kommunen samme høst. På grunn av veldig lang saksbehandlingstid hos kommunen håper vi nå å ha et ferdig godkjent prosjekt våren 2024. Årsaken til forsinkelsen fra kommunen, slik vi ser det, er at vi kommer i delvis i konflikt med kommunen sine egne planer i Lyngfaret og Vadmyrveien. (se eget avsnitt "Hva skjer rundt oss?")



Når prosjektet er godkjent sender vi det på anbud til flere utvalgte entreprenører.

Vi håper å kunne gjennomføre en ekstraordinær generalforsamling i august. Der vil prosjektet presenteres i detalj, og evt godkjennes av andelseierne.

Tiden fra oppstart til ferdig bygg er anslått til ca 12 mnd.

På våre nettsider www.vadmyrabrl.no vil du alltid finne siste nytt om prosjektet.

Vedlikehold og prosjekter utført i 2023

I løpet av året som har gått har det vært stort fokus og mye arbeid rundt heisprosjektet som nå begynner å nærme seg slutten. I forbindelse med dette prosjektet har også de resterende lampene i heisrommene oppover i blokkene blitt skiftet ut, samt arbeide med å få tidsstyring på lysene på svalgangen på høyblokkene er fullført (dette arbeidet startet i 2022). Kamera er installert i de nye heisene og vil bli installert i den siste som gjenstår. Vi har også valgt å få satt inn nye ytterdører på heishusene ut på taket.

Etter vedtak fra generalforsamlingen som ble avholdt i 2023 er arbeidet med å skifte ut alle taklampene i kjellerne i fellesarealet i hele borettslaget startet. Prosjektet ble utvidet til å også gjelde oppgangene i lavblokkene da det har vært dårlig lys der også.

Pr. mars 2024 er H1, H2, H3, L1, L2 fullført og L3 arbeides med. Resterende blokker er forventet ferdig innen juni 2024.

Energikartleggingsrapporten som ble utført i 2022, mottok borettslaget i 2023. Denne vil være i aktivt bruk fremover for videre planlegging av laget.

Det har vært gjort mye arbeid i forhold til flerbruksbygget, hvor prosjekteringen nå er ferdig og søknaden er sendt til kommunen.

Det har i løpet av året vært fokus på opprusting av uteområder, kvalitet på vask etc. Borettslaget inngikk i oktober 2023 avtale med nytt vaskebyrå, og vil fra april 2024 starte opp med ny leverandør på sommer- og vintervedlikehold. Det har også vært jobbet med videreutvikling av bær og grønnsakshage som ble bygget i 2022. Dette arbeidet vil fortsette i årene fremover. Kosting av trappesiloer er utført i løpet av året.

Vi sliter mye med hensetning av boss i kjellerne, fellesområder samt ved bossnedkastene. Dette tar mye tid og ressurser. Når borettslaget må fjerne dette koster det svært mye. Husk at slikt avfall ikke går under den kommunale renovasjonsavtalen. En andelseier betaler ikke mer enn 50kr for å kaste ett møbel hos BIR. Dersom borettslaget må gjøre det for beboerne, koster det fort 10-20 ganger mer.

Borettslaget organiserer årlig en containerdag hvor beboerne kan kaste søppel. Denne ble avholdt i 2023, og er planlagt i mai/juni 2024. Det er også i løpet av 2023 hengt opp forbudsskilt om hensetting forbudt i fellesarealene.

Pålagte oppgaver ihht HMS er utført. Deriblant årlig HMS runde og kontroll på at der ikke er varmgang i sikringsskapene til beboerne. Det er utført HMS kontroll og enkelte oppgraderinger på borettslagets sikringsskap til fellesarealer. Det var også en kontroll/eltilsyn fra Eviny elsikkerhet på fellesanlegget i hele borettslaget i januar 2024.

Gjennomgang og tilstandsrapport på alle takene er utført, samt en langtidsplan i forhold til utskiftning av takene.

Brannteknisk tilstandsvurdering er tatt i samråd med selskapet Firesafe. Dette følges også opp videre.

Det er i tillegg kartlagt tilstanden på avløpsrørene til borettslaget, fra blokk og ut til kommunalt nett. Dette for å kunne planlegge nødvendig vedlikehold fremover.

I forbindelse med dette prosjektet ble det også satt inn stakeluker i blokkene, samt at det ble byttet ut flere sirkulasjonsventiler.

Borettslaget måtte også få satt opp kantsteiner bak lavblokk 3, da kommunen ikke gjorde forebyggende arbeid med å forhindre at alt vannet som renner der, ikke renner ned i kjelleren i blokken.

Utenom dette, er fresing av betonggulv på svalgangene i høyblokkene er fullført. Dette arbeidet startet i 2022.

I løpet av året har borettslaget også digitalisert parkeringssystemet. Systemet som benyttes er Vestpark sitt system og heter UNUM. Her får en andelseier i hver enkelt leilighet en avtale med Vadmyra borettslag. Dersom det er spørsmål i forhold til systemet, eller tilgang, ta kontakt med daglig leder. Merk det er ikke bare å laste ned UNUM så har man tilgang. Borettslaget må ha aktiv avtale med din bruker for at bilen kan stå der (dette vil man se under «mine avtaler» i appen).

Det er også gjort noe mindre arbeid med å forbedre, samt øke MC parkeringen i borettslaget. Alle dørene i borettslaget er kartlagt i forbindelse med anbudet til nytt låsesystem.

Ladetiden på ladestasjonene er økt etter tilbakemelding fra beboere.

Det jobbes jevnlig med både utvikling og oppdatering av hjemmesiden vår.

Planlagt arbeid 2024 og fremover

Utskiftning av heisene vil fortsette til 2. kvartal 2024. Det er bare i Vadmyrveien 2 det pr. nå ikke er to operative heiser. Ellers jobbes det med ferdigstilling av fronter og gulv i noen av de andre blokkene.

I 2023 startet arbeidet med ventilasjonsrens. Dette arbeidet vil pågå videre i 2024.

Takene på blokkene skal tekkes på nytt. Prosjektene vil gå over flere år, der vi tar et tak i året. Arbeidet er planlagt å starte i 2024 med nytt tak på lavblokk 1. Deretter vil takene byttes etter anbefalt prioritering fra taktekker. Kostnader er planlagt at tas over driftsbudsjett.

Det jobbes videre med utskiftning av taklamper i fellesarealene i kjellerne, samt oppgangene på lavblokkene. Prosjektet er forventet ferdig sommeren 2024.

Vadmyra BRL har egne tilfluktsrom i kjellerne, men disse er ikke en del av den kommunale beredskapen. Vi kommer likevel fremover til å kartlegge og utbedre evt. mangler slik at disse kan settes i bruk på så kort varsel som mulig. Myndighetskravet kravet er 72 timer.

Vi fortsetter med vask og maling av fasader. Det er i budsjettet for 2024 satt av midler til utbedring av de ødelagte murene på sørsiden av enkelte høyblokker.

Prosessen med å skifte ut låsesystemet på fellesdører og inngangsdørene til beboerne er i tilbudsfasen. Låskassene er svært slitt og nøkkelsystemet er utdatert. Vi ser på digitale løsninger med mulighet for fjernstyring via app, men at det samtidig kan benyttes nøkler. Se egen sak under innkomne forslag.

Vi ser på ulike løsninger for å utvide parkeringsplasser i laget. Nye parkeringsplasser vil bli etablert i nedre del av borettslaget når den gamle garasjen blir revet. Se egen sak under parkering.

Alle leiligheter skal få nytt brannslukningsapparat i løpet av året.

Bad

Fra 2006 til 2009 ble badene renoverert og alle rør i hele borettslaget byttet ut. Det ble den gangen valgt en løsning uten sluk. Det var en løsning som Stor Bergen (i dag OBOS) og forsikringsnæringen hadde stor tro på som en fremtidig løsning for å redusere antallet vannlekkasjer. Statistikken viste at de fleste vannskader oppstod rundt gulvsluk.

Løsningen ble godkjent som en dispensasjonssøknad av kommunen. Nå, nesten 20 år senere vet vi at løsningen aldri ble en del av byggeforskriften.

Borettslaget har de siste 15 årene hatt en lav skadestatistikk på vannskader fra badene hvis vi sammenligner oss med andre borettslag.

Nå er det gått over 15 år siden noen av badene ble bygget og noen vil nok vurdere å renovere badet. Da vil ikke godkjenningen som slukløst bad lenger være gyldig.

Det er svært viktig at en ikke renoverer badet uten å montere sluk og ny membran. Dette kan føre til regresskrav fra forsikringsselskapet ved vannskader på din, eller andre leiligheter under deg.

Vi jobber nå med en tilskuddsordning for de som ønsker å renovere badet. Tilskuddet er tenkt å dekke utgifter med å legge sluk og rør i gulv. Tilskuddet må brukes gjennom leverandører valgt av borettslaget. Forutsetningene for tilskudd er totalrenovering av badet.

Alle som planlegger baderomsrenovering allerede nå må ta kontakt med driftskontoret.

Sosiale miljøtiltak / Aktiviteter

Storstua, som ligger i 1.etg i Vadmyrveien 4 (H-2) består av to sammenslåtte leiligheter og ble kjøpt av Vadmyra Brl. i 1994. Felleslokalet er ment som et samlingssted for beboere i borettslaget og utleie til alkoholfrie arrangementer som konfirmasjon, bursdager og dåp etc. Annenhver mandag blir lokalet brukt til strikkekveld og sosial sammenkomst for beboere.

Det ble sammen med Borettslaget Vestre arrangert jubileumsfest sommeren 2022. De som hadde bodd i borettslaget siden det var nytt fikk blomster.

Borettslaget er med å sponse sommerfesten i Vestre Vadmyra hvert år. Dette gjør at våre beboere kan benytte seg av aktiviteten hvert år.

Utenom dette så har borettslaget også i løpet av året støttet FAU ved Vadmyra skole med 17. mai arrangementet, Vadmyra Idrettslag har fått støtte til nye hettegenser, samt Mola stiftelsen og Lions Club har mottatt støtte.

Bildelingstjenesten HYRE

Vadmyra Borettslag har 2 plasser avsatt til HYRE, disse har vært på plass fra våren 2022.

Alle beboerne i Vadmyra kan da hente ut lånebil i gangavstand til vårt område. Antall «utplasserte» biler vil bli vurdert etter behov og kan i tillegg til bensin-/dieslbiler også inkludere elbiler.

Hyre har ingen abonnement, men kun betaling for bruk via APP løsning.

I avtalen har borettslaget presisert at den ene av bilene skal være en varebil til utleie. Da kan våre beboere kjøre vekk boss eller hente nye møbler

Mer info og leie av bil www.hyre.no.

DELE (tidligere Bildelringen) har også vært i nærområdet (oppe med Extra). Avtalen de hadde der er nå avsluttet og Vadmyra Borettslag er i dialog med dem i forhold til mulighet for plasser i vårt borettslag, etter ønske fra beboere. Dette ønsket de å komme tilbake til litt senere og informerte om at bilene foreløpig er plassert på mobilpunktet i Loddefjordveien.

Mer info og medlemskap www.dele.no.

Miljø

Det grønne skiftet er godt i gang og vi må også forholde oss til en grønnere hverdag. Vi vil i dette avsnittet rapportere om ulike miljøtiltak som vil bli gjennomført.

Vi bestilte i 2022 en energi rapport for å kartlegge ulike energireduserende tiltak vi bør gjøre fremover. Energikostnaden siste året har vært svært høy, og vi kan risikere høyere energipriser fremover enn vi har vært vant til. Vi har fått støtte av Enova til rapporten. Rapporten er nå fullført og brukes som et arbeidsverktøy videre.

Våren 2022 ble det også etablert en bær-og grønnsakshage bak lavblokk 3. Tiltaket ble godt mottatt og vi håper flere deltar på dugnad i år. Vi vil utvide tilbudet med flere planter i årene fremover.

Delingsøkonomi blir også viktigere. Bildelingstjenester er allerede etablert.

Styret ser på ulike løsninger i forhold til sykkelparkering. Vi ønsker å tilby beboerne muligheten for oppbevaring av el sykler og sykler via en abonnementsløsning. Løsningen vil ha individuell innlåsning og lademuligheter.

Forord Finans

Den pågående konflikten i Ukraina rammer fortsatt alle økonomisk, også Vadmyra.

I tillegg har prisen på svært mange varer og tjenester som borettslaget kjøper steget svært mye som følge av konflikten i Ukraina. Særlig på energi og finanskostnader (renter) merker vi en voldsom økning i kostnader de siste to årene.

Regnskapet viser et bedre resultat på energikostnadene enn det vi budsjetterte. Årsaken ligger i strømstøtten vi fikk i fjor, men som vi ikke hadde i 2022 da regelverket for strømstøtte den gang ikke inkluderte eiendommer med fjernvarmeanlegg. Det er nå ordnet for vår del.

Beboerne må forvente en indeksregulering på minimum 2,5 % til sommeren på grunn av økte kostnader.

Dette er en svært beskjeden økning i forhold til de faktiske utgiftene borettslaget kan pådra seg dette året.

Finans

Ved slutten av 2023 hadde vi en låneportefølje som består av ca 81% i en fastrenteavtale på 10 år, og ca 19% av de resterende på flytende rente.

Dvs. flytende effektiv rente ved utgangen av 2023 var på 5,36% mot 3,77% i 2022, snittet for hele 2023 var 4,66% nominell. Fast renten ble låst til 1,47% i 10 år fra april 2020 på 75% av låneporteføljen.

Dette er svært gode betingelser i dagens rentemarked. Men likevel er finanskostnadene på den flytende delen av låneporteføljen markant høyere for de to siste regnskapsårene enn tidligere.

Refinansieringen som ble gjort i starten av pandemien, gjorde til at vi fikk gunstigere betingelser.

Refinansiering ble beskrevet i sin helhet i beretningen for 2020. Den bestod i hovedsak 3 deler: restrukturering av låneporteføljen, reforhandling av rentemarginer og avdragsfrihet i 9 mnd som pandemiltak.

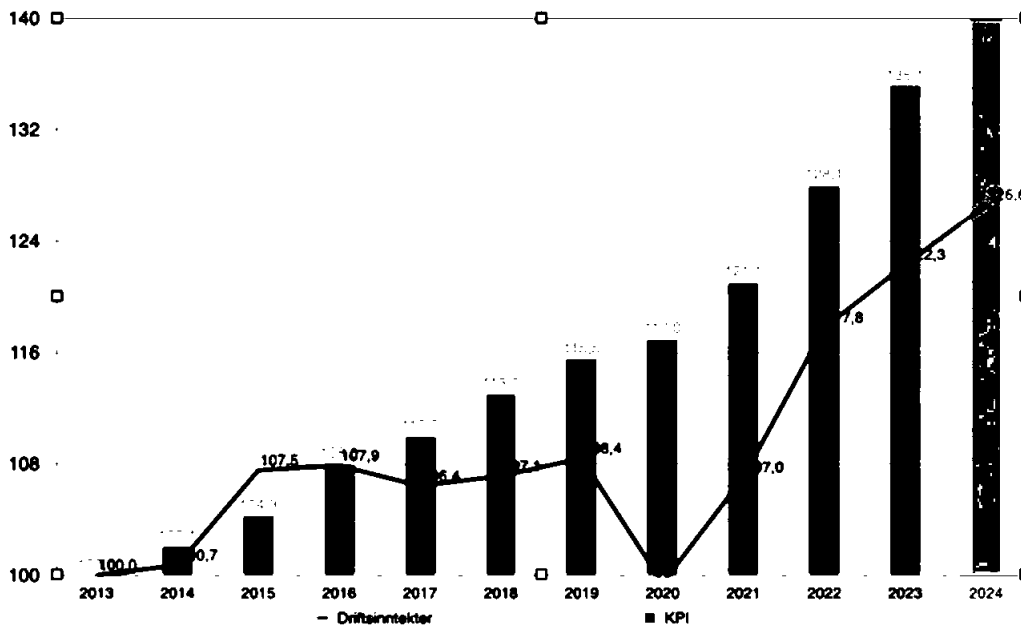
Selv om vi har gunstige betingelser for låneporteføljen, er utfordringen at konsumprisindeksen stiger mye mer enn forventet.

Som dere ser av diagrammet på neste side, slår Covid tiltakene i 2020 veldig inn på diagrammet. Hvis en ser på de lange linjene helt tilbake til 2012 så ser en at vi ikke holder tritt med den gjennomsnittlige konsumprisindeksen i Norge. For å unngå en ytterligere negativ trend må en forvente en årlig indeksregulering på minimum 2,5% i snitt.

Årsresultatet viser et overskudd på 1 798 961 kr.
Mot et budsjettert underskudd på 2 959 000 kr.

Årsaken er at forventede kostnader knyttet til heisprosjektet ble flyttet inn i 2024 fra 2023 på grunn av forsinkelser i prosjektet. I tillegg ble energikostnadene mye lavere enn budsjettert på grunn av strømstøtte.

Diagrammet under viser historisk utvikling av prisstigningen i Norge mot våre egne inntekter. Siden våre inntekter i all hovedsak kommer fra fellesutgiftene, speiler dette godt vår indeksregulering av felleskostnadene.



Modellen viser prosentvis økning fra 2012 tallene. Tallmaterialet er tatt fra SSB og vårt eget regnskap.

Vadmyra Borettslag har i mange år hatt en svært sunn økonomi. Og det skal vi fortsette med. Det ligger i vår økonomiske strategi å bygge opp likviditeten de neste 10 årene for fremtidige prosjekter.

Ved finansiering av nytt bygg vil den delen av låneporteføljen som er i flytende rente øke. Og rentekostnadene for borettslaget øker. Dette er planlagt dekket inn under driftsinntektene.

Det er med andre ord ikke planlagt noen ekstraordinære økninger av felleskostnadene på grunn av dette bygget. Dette vil bli grundig gjennomgått på den ekstraordinære generalforsamlingen.

El-bil

Etter mange forslag fra beboere inn til generalforsamlingen fikk styret i 2016 i mandat fra generalforsamlingen å utarbeide en ladeløsning for Vadmyra BRL.

Borettslagene Vadmyra og Vestre gjorde i 2016 en avtale med Eviny (tidligere BKK) for å etablere ladning for El-bil.

Det ble sammen med Eviny og Bergen Kommune søkt om statlige midler, via Miljøverndepartementet. I 2016 fikk Vadmyra og Borettslag Vestre slik støtte som ett av to områder i Bergen.

De som trenger å lade, skal selv betale for bruken. Borettslaget ser det som en oppgave å legge til rette for at dette blir en mulighet for de beboerne som trenger/ønsker slik løsning.

Det ble i 2020 lovpålagt for borettslag å ha muligheter for elbil ladning for andelseierne. Løsningen fra 2016 som er beskrevet over er godt innenfor det myndighetskravet som er pålagt oss.

Borettslaget har fortløpende dialog med Eviny på kapasiteten på ladestasjonene. Ut fra tilbakemelding fra Eviny så ligger antallet ladinger omtrent likt som for 2022. Det de nå merker er at antall kWh har gått litt opp. Dette kan være fordi folk har fått nyere elbiler med større batterier og har behov for å lade litt mer når de først er tilkoblet, eller fordi ladetiden i Vadmyra er blitt økt.

Vi vet det er flere som ønsker ladepunkter lengre nede i borettslaget. Vi har startet en dialog med Eviny på dette. Dette kan ta noe tid da bruken av laderne vi har ikke er veldig høy til nå.

Fjernvarme

Borettslaget Vestre og Vadmyra Borettslag har i et sameie eid og forvaltet en varmesentral med fjernvarmeledninger og diverse tilbehør. Sameiet har hatt et eget styre. I 2023 har sammensetningen av varmestyret vært slik:

Leder: Åmund Elvatun (Vadmyra Borettslag)
Nestleder: Torunn Hjelmtveit (Borettslaget Vestre)
Styremedlem: Jan Edvard Larsen (Borettslaget Vestre)
Styremedlem: Evelynn Kristensen (Vadmyra Borettslag)

2015 var siste ordinære driftsår for varmestyret. 01.01.2016 ble eierskap og drift av anlegget overført til Eviny. Borettslaget Vadmyra og Vestre kjøper etter dette ferdig varme fra Eviny. Varmestyret opprettholdes som et sameie med Vadmyra for å kunne være et kontaktpunkt for Eviny. Dersom Brl Vestre og Vadmyra Brl skulle ønske å overta anlegget igjen fra Eviny, åpner kontrakten for dette på visse vilkår. I et slikt tilfelle vil sameiet/varmestyret være den naturlige overtakende part på vegne av begge borettslag.

Vi har i 2022 blåst liv i energiselskapet som vi før driftet sammen med Vestre Brl. Grunnen til dette er at vi måtte ta tilbake eierskap i deler av varmeanlegget for å få strømstøtte. Vi har deler av året brukt olje i stedet for strøm for å varme opp borettslagene. Grunnen til dette er at det har vært billigere med olje enn strøm pr kWh.

Evelynn Kristensen overtok i 2023 Stein Haugland sitt styreverv i varmestyret siden han gikk av med pensjon. Grunnet endring i styresammensetningen i Borettslaget Vestre, valgte de inn Jan Edvard Larsen etter sin generalforsamling i 2023.

Utkast fra årsmelding fra Eviny Termo:

2023 har vært preget av lavere energipriser enn 2022, men likevel på et høyere nivå enn historiske priser. I henhold til avtalen mellom borettslaget og Eviny, driftes anlegget med billigste tilgjengelige energikilde. Eviny jobber sammen med varmestyret for å finne langsiktige løsninger for å kunne gi forutsigbare varmekostnader. I januar 2023 ble det gjort tiltak som sikrer borettslaget strømstøtte også på den strømmen som går til varmeproduksjon.

Energiregnskapet for 2023 viser en varmeproduksjon i Vadmyra varmesentral på 9,5 GWh. Varmen har hovedsakelig blitt produsert i elektrodekjelen. I tillegg har det er gått med 8 726 liter olje, tilsvarende 0,8 % av varmeproduksjonen. Vadmyra Borettslag sin andel av varmeforbruket er 5,5 GWh, der av 5 024 liter olje (1 GWh = 1000 000 kWh).



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.

Driftskontor

Driftskontoret ivaretar den daglige drift og det løpende vedlikeholdet i henhold til stillingsbeskrivelsen. Driftskontoret har adresse Lyngfaret 5 og er åpent hverdager mellom kl. 10:00 og kl. 14:00 for personlig oppmøte. Kontoret er åpent fra 08:00 til 16:00 for telefon og E-post henvendelser.

Ved administrative spørsmål ta kontakt med daglig leder på telefon: 456 33 758 eller e-post: kontoret@vadmyrabrl.no

Unngå å ringe utenom ordinær arbeidstid så sant det ikke er kritisk.

Nøkler/skilt

Nøkler kan bestilles på kontoret og navnelapper til postkasser lages av driftskontoret.

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.

I løpet av 2023 har det vært registrert 3 alvorlige avvik.

Det har vært et mindre branntilløp i heismaskinrommet som slukket av seg selv.

Vi har hatt en alvorlig voldshendelse mot personell, saken ble politianmeldt.

Det har også vært tilfelle av mobbing og trakassering.

Forebyggende tiltak er gjennomført på alle punkter.

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 Vadmyra Borettslag til styret.

Røykvarsler må vedlikeholdes og skiftes på intervall av beboerne selv.

Brannslukningsapparatene er planlagt byttet høsten 2024.



Til generalforsamlingen i Vadmyra Borettslag

UAVHENGIG REVISORS BERETNING 2023

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Vadmyra Borettslag som viser et overskudd på kr 1 798 961. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2023, 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 2023 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med de 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 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 ansvarlige for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter Årsrapport og budsjett. 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 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.



Revisorgruppen

Revisorgruppen
Hordaland AS
Nøstegaten 56,
N-5011 Bergen
Tlf.: +47 55 21 07 80

Avdeling Kvam:
Sandvenvegen 40,
N-5600 Norheimsund
Tlf.: +47 56 55 00 70

E-post:
hordaland@rg.no

Foretaksregisteret
NO 987 547 502 MVA
Bank 8580.14.20880

www.rg.no



Styrets 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. 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 beslutninger som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

Bergen, den 14. mars 2024
Revisorgruppen Hordaland AS

Roger Sleire
Statsautorisert revisor



VADMYRA BORETTSLAG ORG.NR. 950 554 479, KUNDENR. 6121

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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.

Boligselskapets resultatregnskap 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 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 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.	16 831 174	23 984 793	16 831 174	11 010 121
B. ENDRING I DISP. MIDLER:				
Årets resultat (se res.regnskapet)	1 798 961	285 635	-2 959 000	168 276
Tilbakeføring av avskrivning	16 151 065	270 349	150 000	150 000
Tilbakef. gev/tap salg av anl. mid	16 3	0	0	0
Fradrag kjøpesum anl.midler	16 -35 125	0	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	19 -7 700 000	-7 700 000	-7 700 000	-7 700 000
Innsk. øremerk. bankkto	-35 957	-9 602	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER	-5 821 053	-7 153 619	-10 509 000	-7 381 724
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	11 010 120	16 831 174	6 322 174	3 628 396

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	14 356 926	21 596 511
Kortsiktig gjeld	-3 346 806	-4 765 337
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	11 010 120	16 831 174



VADMYRA BORETTSLAG ORG.NR. 950 554 479, KUNDENR. 6121

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNETEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	43 257 287	41 943 321	43 578 000	45 062 082
Antenneanlegg	27	319 200	36 046	100 000	100 000
Andre inntekter	3	113 039	115 212	100 000	90 000
SUM DRIFTSINNETEKTER		43 689 525	42 094 580	43 778 000	45 252 082
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-1 184 827	-1 761 793	-1 349 000	-1 074 290
Styrehonorar	5	-688 766	-495 516	-530 000	-700 000
Avskrivninger	16	-151 065	-270 349	-150 000	-150 000
Revisjonshonorar	6	-24 943	-24 348	-26 500	-30 000
Andre honorarer		-75 606	-59 673	0	-80 000
Forretningsførerhonorar		-529 820	-519 430	-545 000	-560 000
Konsulenthonorar	7	-1 381 836	-514 133	-380 000	-1 330 000
Kontingenter		-109 400	-110 200	-110 200	-110 200
Drift og vedlikehold	8	-14 200 123	-9 859 062	-16 782 000	-14 277 000
Forsikringer		-578 720	-928 372	-1 027 000	-950 000
Kommunale avgifter	9	-6 099 857	-5 772 944	-6 141 000	-6 613 000
Energi/fyring	10	-7 946 617	-12 955 785	-11 150 000	-9 150 000
TV-anlegg/bredbånd		-2 255 900	-2 543 616	-2 660 000	-2 710 920
Andre driftskostnader	11	-2 270 872	-2 310 905	-2 320 300	-2 504 396
SUM DRIFTSKOSTNADER		-37 498 352	-38 126 125	-43 171 000	-40 239 806
DRIFTSRESULTAT		6 191 173	3 968 455	607 000	5 012 276
FINANSINNETEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	235 232	127 622	0	5 884 000
Finanskostnader	13	-4 627 444	-3 810 442	-3 566 000	-10 728 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-4 392 212	-3 682 820	-3 566 000	-4 844 000
ÅRSRESULTAT		1 798 961	285 635	-2 959 000	168 276
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		1 798 961	285 635		



VADMYRA BORETTSLAG
ORG.NR. 950 554 479, KUNDENR. 6121

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	14	72 569 593	72 569 593
Tomt		2 374 313	2 374 313
Leiligheter/lokaler	15	438 975	438 975
Andre varige driftsmidler	16	441 987	557 930
Øremerkede bankinnskudd	26	727 114	707 478
Miljøbankkonto, øremerket		758 043	539 169
SUM ANLEGGSMIDLER		77 310 025	77 187 458
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		25 651	76 830
Forskuddsbetalte kostnader		463 570	170 383
Andre kortsiktige fordringer	17	8 669	9 910
Driftskonto OBOS-banken		5 735 411	5 626 084
Driftskonto OBOS-banken II		26 915	16 877
Skattetrekkskonto OBOS-banken		19 357	47 789
Sparekonto OBOS-banken		0	1 260 907
Sparekonto OBOS-banken II		6 394 503	9 480 429
Innestående i andre banker		1 682 852	4 907 302
SUM OMLØPSMIDLER		14 356 926	21 596 511
SUM EIENDELER		91 666 951	98 783 969
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 551 * 100		55 100	55 100
Udekket tap	18	-131 346 949	-133 145 909
SUM EGENKAPITAL		-131 291 849	-133 090 809
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	19	209 825 000	217 525 000
Borettsinnskudd	20	9 047 925	9 047 925
Avsetning bomiljøtiltak	21	739 069	536 516
SUM LANGSIKTIG GJELD		219 611 994	227 109 441
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		3 066 098	4 466 546
Skyldige offentlige avgifter	22	64 513	112 678



25

Påløpte renter		93 722	47 251
Påløpte kostnader	24	59 568	0
Annen kortsiktig gjeld	23	62 905	138 862
SUM KORTSIKTIG GJELD		3 346 806	4 765 337

SUM EGENKAPITAL OG GJELD		91 666 951	98 783 969
---------------------------------	--	-------------------	-------------------

Pantstillelse	25	423 651 925	423 651 925
Garantiansvar		0	0

Bergen, 14.03.2024
Styret i Vadmyra Borettslag

Åmund Elvatun /s/

Bjarne Aasheim /s/

Trine Aastvedt /s/

Endre Carlsen /s/

Britt Hansen /s/

**NOTE: 1****REGNSKAPSPRINSIPPER**

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapslovens og god regnskapsskikk for små foretak samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

INNETEKTER

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.

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	40 122 378
Kabel-TV	2 676 924
Renhold	711 504
Leie Tjensteleilighet 1 & 5	178 192
Leie tidligere år	22 375
Leie Vestpark	12 000
Komp.Fiber Altibox	-304 150
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	43 419 223

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Felleskostnader	-149 592
Kabel-Tv	-9 752
Renhold	-2 592
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	43 257 287

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Parkering	15 600
Lokale-/lagerleie	24 152



Viderefakturering beboer utlegg	26 044
Innlåsning	3 800
Miljøfond	33 313
Nøkler	400
Viderefakturering beboer utlegg	1 000
Viderefakturering beboer utlegg	1 800
Vaktmestertjenster	6 930
SUM ANDRE INNTEKTER	113 039

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn, fast ansatte	-931 084
Påløpte feriepenger	-121 891
Fri bil, tlf etc.	-9 133
Naturalytelser speilkonto	8 547
Arbeidsgiveravgift	-238 630
Pensjonskostnader	-137 747
Pensjonskostnader innskudd	-197 338
AFP-pensjon	-8 499
O/U premie (ikke arb.giveravg)	-829
Yrkesskadeforsikring	-12 292
Refusjon sykepenger	480 829
Gaver til ansatte	-5 714
Arbeidsklær	-11 046
SUM PERSONALKOSTNADER	-1 184 827

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt 2 årsverk i selskapet. Selskapet er pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon, og har etablert pensjonsordning som tilfredsstillende kravene i denne lov.

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 688 766.

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 49 236, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 24 943.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-9 906
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-43 882
Arkoconsult	-887 375
BankAdvisor	-154 688
Bergen Kommune	-6 460
Firesafe	-31 981
Haugen VVA	-44 719
Inventura AS	-168 228
Søderberg & Partners	-34 597
SUM KONSULENTHONORAR	-1 381 836

**NOTE: 8****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Inventura	-310 132
KCO AS	-200 385
Bergen Kommune	-13 570
TK Elevator	-9 645 649
Algrøy Elektro	-278 583
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-10 448 319
Drift/vedlikehold bygninger	-524 964
Drift/vedlikehold VVS	-518 698
Drift/vedlikehold elektro	-617 282
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-1 414 839
Drift/vedlikehold heisanlegg	-213 615
Drift/vedlikehold brannsikring	-115 000
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-166 435
Drift/vedlikehold søppelanlegg	-137 160
Kostnader leiligheter, lokaler	-7 999
Egenandel forsikring	-23 742
Kostnader dugnader	-12 070
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-14 200 123

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-1 678 697
Vann- og avløpsavgift	-2 605 028
Renovasjonsavgift	-1 816 132
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-6 099 857

NOTE: 10**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-402 715
Varmesentralen	-2 737 922
Andre fyringskostnader	-4 805 980
SUM ENERGI / FYRING	-7 946 617

Andre fyringskostnader er grunnet endringer relatert til strømstøtte

NOTE: 11**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-1 000
Container	-118 554
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-24 014
Verktøy og redskaper	-11 269
Telefon-/kontormaskiner	-30 249
Driftsmateriell	-70 273



Lyspærer og sikringer	-5 119
Vaktmestertjenester	-822 938
Vakthold	-223 917
Renhold ved firmaer	-642 039
Andre fremmede tjenester	-42 371
Kontor- og datarekvisita	-16 854
Trykksaker	-19 319
Aviser, tidsskrifter, faglitteratur	-2 001
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-3 950
Andre kostnader tillitsvalgte	-49 236
Andre kontorkostnader	-75 132
Telefon/bredbånd	-10 824
Telefon, annet	-1 490
Drivstoff biler, maskiner osv.	-9 505
Vedlikehold biler/maskiner osv.	-38 532
Forsikringer/avgifter biler	-10 782
Bilgodtgjørelse	-2 589
Reisekostnader	-3 909
Kontingenter	-3 192
Bank- og kortgebyr	-3 054
Velferdskostnader	-28 761
Tap v/avgang anleggsmidler	-3
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-2 270 872

NOTE: 12**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	26 967
Renter av sparekonto i OBOS-banken	206 258
Renter bank	970
Andre renteinntekter	1 037
SUM FINANSINNTEKTER	235 232

NOTE: 13**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Nordea	-4 627 358
Renter på leverandørgjeld	-86
SUM FINANSKOSTNADER	-4 627 444

NOTE: 14**BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 1967	43 892 377
Kostpris/bokført verdi 2015	137 281
Rehabilitering rør/bad 2006-2010	28 539 935
SUM BYGNINGER	72 569 593

Tomten ble kjøpt i 1967

Gnr.124/bnr.94

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

**NOTE: 15****LEILIGHETER**

Tjensteleilighet nr. 1 og 5		139 475
"Storstua"		299 500
SUM LEILIGHETER		438 975

Tjensteleilighet nr. 1 og 5 er innskudd og andelskapital beregnet.

NOTE: 16**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Toyota Proace TF 2900		
Tilgang 2016	197 900	
Avskrevet tidligere	-148 425	
Avskrevet i år	-19790	29685
Kopimaskin		
Tilgang 2006	40 000	
Avgang 2023	-1	
Avskrevet tidligere	-39 999	0
Møbler		
Tilgang 2013	31 643	
Avgang 2023	-1	
Avskrevet tidligere	-31 642	0
Strømaggregat		
Tilgang 2019	27 414	
Avskrevet tidligere	-27 413	1
Høytrykkvasker		
Tilgang 2019	46 905	
Avgang 2023	-1	
Avskrevet tidligere	-46 904	0
Søppelspann		
Tilgang 2023	35 125	35 125
Ballbinge		
Tilgang 2015	1 312 710	
Avskrevet tidligere	-964 993	
Avskrevet i år	-131 271	216 447
Fyrhusanlegg		
Tilgang 1973	655 739	
Avskrevet tidligere	-655 734	
Avskrevet i år	-4	1
Garasjeanlegg		
Tilgang 2001	160 728	



	160 728
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER	441 987

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	-151 065
--------------------------------	-----------------

NOTE: 17**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Fordringer/håndkasse for ansatte/tillitsvalgte 4 130

Vid.fak. Heis 2023 4 539

SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	8 669
---	--------------

NOTE: 18**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: 19**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN****Nordea**

Lånet er et serielån med flytende rente

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,36 %. Løpetiden er 29 år.

Borettslaget har en rentesikringsavtale som startet 30 juni 2020. Ved oppstart var omtrent 75 % av lånen sikret. Per 31.12.2023 er ca 81 % av lånet sikret med denne rentebytteavtalen, som gir borettslaget en effektiv rente på 1,47 % på den delen av lånet. Ved uendret belåning vil gjeldende nedbetalingsplan øke det sikrede beløpet opp mot 83 % ved sikringens utløp i 2030. Resten av lånet er på flytende rente.

Opprinnelig 2020	-231 000 000
Nedbetalt tidligere	13 475 000
Nedbetalt i år	7 700 000

-209 825 000

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-209 825 000
------------------------------------	---------------------

NOTE: 20**BORETTSINNSKUDD**

Saldo 1967 -9 047 925

SUM BORETTINNSKUDD	-9 047 925
---------------------------	-------------------

NOTE: 21**ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Avsetning bomiljøtiltak -739 069

SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	-739 069
-----------------------------------	-----------------



NOTE: 22

SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Forskuddstrekk	-19 357
Skyldig arbeidsgiveravgift	-45 156
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	-64 513

NOTE: 23

ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Feriepenger	-62 905
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-62 905

NOTE: 24

PÅLØPTE KOSTNADER

Antenne leie Telia 2024	-24 551
Antenne leie Telenor 2024	-35 017
SUM PÅLØPTE KOSTNADER	-59 568

NOTE: 25

PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	9 047 925
Pantelån	209 825 000
TOTALT	218 872 925

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2023 følgende bokførte verdi:

Bygninger	72 569 593
Tomt	2 374 313
TOTALT	74 943 906

NOTE: 26

ØREMERKEDE BANKINNSKUDD

Øremerkede bankinnskudd er avsatte midler som kun skal brukes til formål som generalforsamlingen har fastsatt.

NOTE: 27

ANTENNEANLEGG

Inntekt som gjelder 2021 -2022	210 250
Inntekt som gjelder 2023	108 950
TOTALT	319 200

3. INNKOMNE FORSLAG

A) Nytt låsesystem, iLOQ

Saken er fremmet av styret.

Styret har over flere år sett behovet for et nytt låsesystem på ytterdører og fellesdører. Eksisterende låssystem er svært gammelt og er utdatert for lenge siden.

I løpet av låssystemets levetid har et stort antall nøkler naturlig nok kommet på avveie, noe som innebærer en sikkerhetsrisiko. I tillegg er kostnadene ved å produsere nøkler og å bytte gamle låssylindere i eksisterende system uforholdsmessig høye på grunn av at systemet er utdatert. Vi opplever nå flere ganger pr måned havari på låsesylindere og låsekasser hos beboere.

Styret har sett på flere ulike løsninger og leverandører. Løsningen vi har valgt er delvis digital, men man kan bruke en fysisk nøkkel.

Styret har valgt løsningen til iLOQ og valgt Låssenteret til leverandør og installatør av løsningen. Løsningen som er valgt inkluderer bytte av sylindre, låsekasser, innvendig lås samt håndtak på nesten alle dørene (det er noen fellesdører vi ikke ser behov for å skifte ut alle komponentene, samt noen dører som må byttes helt ut).

ILOQ låssystem baserer seg på digitale nøkler og er utviklet i Finland og testet mer enn 11 år i det nordiske markedet. Den sterkt krypterte, digitale iLOQ-nøkkelen har ingen mekanisk sliping som kan kopieres.

Låsesystemet fra ILOQ vil fjerne problemet med nøkler på avveie, da nøkler som blir borte kan sperres fra systemet både via daglig leder og via borettslaget sin leverandør. Prisen på nøklene er heller ikke like dyr som dagens system.

Du kan lese mer om systemet på ilq.no

Produsenten har levert denne løsningen på markedet en god stund. En stor del av kommunene i Vestland har gått for løsningen på offentlige bygg. Mange av de andre store borettslagene i Bergen har også valgt denne løsningen. Leverandøren borettslaget har valgt har en lang liste med referanser som har valgt tilsvarende produkt.

Iloq Home appen gir beboere mulighet til å gjøre flere ting selv. Beboer kan da fjernåpne hovedinngangsdør fra appen. Beboer kan via appen bestille nye nøkler, med mer.

Leverandør vil være til stede for å demonstrere løsningen.



Løsningen gjør det også mulig å oppgradere til app styring på mobil på sin egen ytterdør hvis beboer ønsker det.

Her vil styret, sammen med Låssenteret, avholde informasjonsmøter hvor man kan se på de forskjellige produktene samt komme med eventuelle spørsmål i forbindelse med utskiftningen.

Det er to ulike oppgraderinger beboere som ønsker kan velge:

Dkey kroner 3733

<https://www.dormakaba.com/no-no/tilbud/produkter/elektronisk-adgangskontroll-og-data/adgangskontroll-for-enkeltmannsforetak-og-private-boliger/dormakaba-dkey--dk> 843

Danalock motorized lock BLE kroner 2280

<https://saltosystems.com/nb-no/produkter/motoriserte-l-ser/danalock/>

Dette er et tilvalg for de som ønsker, og vil bli fakturert direkte til beboer fra leverandør.

Arbeidet er planlagt igangsatt høsten 2024 og er planlagt ferdigstilt før jul.

Totalrammen for prosjektet er estimert til 6 000 0000 kr. Rammen inneholder i tillegg til produktet: installasjon, utskifting av enkelte fellesdører, elektroarbeid og kurs/opplæring av systemet.

Forslag til vedtak: Borettslagets låsesystem byttes til Iloq. Finansieres ved låneramme med inntil kr 6 000 000. Lånet gis prioritet foran fellesobligasjonen for borettsinnskuddene.

Krav til flertall: 2/3

Styrets innstilling: Styret støtter forslaget.

B) Endring i ordensreglene: Altanregler

Saken er fremmet av styret.

Grunnet økt omfang av skadesaker på balkonger i borettslaget, anser styret det nødvendig å komme med noen føringer vedrørende bruk av balkonger. Vi ønsker å komme med noen presiseringer, samtidig som vi vil rådgi beboere i hvordan man kan forebygge eventuelle skader på sin balkong og innbo som man oppbevarer der.

Råd og anbefalinger fra styret.

Vi anbefaler sterkt at man:

- Bruker hagemøbler på balkonger. (Lett vekt og tåler fukt)
- Bruker gulv ment for utebruk. Plast/kunstgress/osv
- Ved mye nedbør, kontroller at det ikke er synlige lekkasjer rundt taknedløpet. (Visuell kontroll hvert halvår)
- Tar kontakt med daglig leder eller styret i Vadmyra borettslag umiddelbart du oppdager noe alvorlig (som en lekkasje). Et problem er lite i starten, og løsningen kan være enkel. Reagerer man da for sent, kan både skaden og regningen bli ubehagelig svært fort. Det er i alles interesse at du selv melder ifra hvis du ser noe. Det vises også til bestemmelsen i vedtektenes pkt 5-1(3)

Forslag til endringer i ordensreglene:

Legge inn tekst: 9. ALTANREGLER

"Balkonger er ikke å regne som boareal, da balkonger er å regne som utendørs til tross for at de er innglasset. Innglassing av balkonger med enkle glass betyr ikke at branncellen blir utvidet lenger ut i fasaden.

Balkongene skal aldri rettes av med betong/avrettingsmasse eller andre tunge materialer. Balkongens bæreevne tillater ikke dette.

Balkonger er ikke en bod. Det skal ikke lagres ting stablet oppover som kan være til sjenanse og ikke minst utgjøre en reell brannfare.

God brannsikkerhet forutsetter blant annet at man må unngå oppbevaring av brennbare gjenstander på balkongen som øker brannenergien vesentlig."

Står allerede:

Dersom det skal grilles på altanen, er det kun tillatt å bruke elektrisk grill og gassgrill. Gassen må oppbevares forsvarlig.

Erstatte teksten:

"De som har sluk på altanen, må sørge for at denne til enhver tid er åpen. Spyling på altanen er forbudt."

med

"Avløpsrøret på balkongen er et taknedløp. Alle balkonger på lavblokkene er utstyrt med en sluk hver, i tilfelle det skulle oppstå lekkasje her. Det er ikke tillatt å dekke til dette sluket, eller på andre måter forhindre at vannet fritt kan renne til sluk. Dette er beboernes ansvar å ivareta og sørge for at sluken til enhver tid er åpen. Alle sluker skal være mulig å inspisere, evt arbeid med å avdekke sluk/gulv/vegg der sluk er bygget inn ved en skadesak vil være beboernes ansvar."

Eksisterende ordensregler, se våre nettsider: <https://vadmyrabrl.no/om-oss/ordensregler/>

Forslag til vedtak: Endre ordensreglene med presiseringene i forslaget over.

Styrets innstilling: Styret støtter forslaget.



C) Endring i ordensreglene: Søke om å skifte dørlås på ytterdør

Saken er fremmet av styret.

Da borettslaget nå er i planleggingsfasen på et nytt låsesystem ser vi fordelen med å i fremtiden ha fullstendig oversikt dersom noen har gått vekk fra det felles systemet. Pr. dags dato er det flere andelseiere som ikke vet at de ikke er innenfor fellessystemet grunnet utskiftninger fra tidligere beboere.

I henhold til borettslagsloven § 5-17 tredje ledd og eierseksjonsloven § 33 annet ledd kan boligselskapet pålegge andelseieren å gi tilgang til boligen med det formål å foreta vedlikehold og utbedringer, og for ettersyn som knytter seg til disse pliktene. Det er videre anledning til å ta seg inn i boligen ved tilfeller av nødrett.

For å ikke havne i slike situasjoner i fremtiden er det ønskelig at det settes inn en ny ordensregel om at det må søkes om å evt bytte ut låsesystemet til den enkelte leilighet. Dette både slik at det ved salg av leiligheten kan settes tilbake til normal stand, men og for å forhindre at brannbarieren på branndørene skades.

Endre overskrift på punkt 12 fra "12. KAMERAOVERVÅKNING" til "12. KAMERAOVERVÅKNING OG YTTERDØR"

Legge inn følgende tekst på slutten av paragrafen: "Andelseier må søke om å skifte låsesystem på ytterdør til leiligheten."

Eksisterende ordensregler, se våre nettsider: <https://vadmyrabrl.no/om-oss/ordensregler/>

Forslag til vedtak: 12. KAMERAOVERVÅKNING OG YTTERDØR
Andelseier må søke om å skifte låsesystem på ytterdør til leiligheten.

Styrets innstilling: Styret støtter forslaget.

D) Sommerjobb til ungdommer i borettslaget

Saken er fremmet av: Mohammad Zahirul Haque - andelseier andel 6.

Forslaget som foreslås er hentet fra et annet stort borettslag i Bergen (heretter Y):

Hvert år utlyser Y-borettslag, x-antall sommerjobber for aldersgruppen 13-17 år. Ungdom som søker kan få sommerjobb inntil to uker, slik at flest mulig ungdommer får jobbe.

Arbeidsoppgavene varierer fra plenklipping til fjerning av ugress, og annet små-arbeid som ungdommer kan gjøre. Arbeidsoppgavene, og timene delegeres og føres av vaktmester.

Jeg registrerer at for den type arbeid som jeg nevner har borettslaget innleid bedrift gjennom sommeren. Y-borettslag betalte ungdommene "halv-lønn" eller langt under hva en 18+ ville tjent.

Forslaget er ikke kun et kostnadsbesparende tiltak. Den vil også gi mulighet for ungdom som ellers ikke får reist på ferie, eller av andre grunner ikke får seg sommerjobb, inkludering og arbeidserfaring.

Jeg er klar over at det ikke er mye penger å spare rent økonomisk. Men i dyrtid vil alle monner dra. Borettslaget sparer penger, mens beboere tjener. Vinn vinn situasjon, om man legger godvilje og innsats i løsningen.

Undertegnede har selv hatt slik jobb i Y-borettslag, som har hatt denne praksisen i en årrekke. Kun positive erfaringer.

Legger ved en link fra Arbeidstilsynet som ikke umuliggjør forslaget rent juridisk:

<https://www.arbeidstilsynet.no/arbeidsforhold/tilrettelegging/ungdom-i-arbeid/>

Mvh Mohammad Zahirul Haque
Leilighet 006
Lyngfaret 7, H0302

Forslag til vedtak: At borettslaget tilrettelegger for at ungdommer kan gjøre lett arbeid (Sommerjobb) i borettslaget i sommerferien, når det ellers brukes innleid tjeneste.

Svar fra styret:

Regelverket du refererer til har store begrensninger til hva en ungdom kan gjøre av oppgaver uten tilsyn. Vi har en ansatt på kontoret, og en innleid vaktmester. Når de har ferieavvikling har vi mer enn nok med å få oppgaver gjort.

Borettslaget du refererer til har 6 ansatte og har derfor mer mulighet til å sette ungdommer i arbeid under tilsyn. Det er nok heller ikke noe å spare på dette.

Vi har valgt en annen strategi som innebærer færre ansatte og mer innleid personell i perioder når vi trenger å utføre oppgaver.

Vi hadde i mange år ryddedag for barn og ungdom. Der de kunne delta før 17 mai for å rydde borettslaget. Ordningen ble avviklet da svært få stilte.

Styrets innstilling: Styret støtter ikke forslaget.

E) Parkering av firmabiler

Saken er fremmet av Kjell-Inge Prestegård - andelseier andel 430

Jeg vil med dette foreslå at firmabiler kun kan parkere på parkeringsplassen mellom Lyngfaret og Vadmyrveien.

Firmabil defineres som kjøretøy benyttet i jobbsammenheng med firmalogo på.

Jeg foreslår dette fordi det er lite ledige plasser fra nr. 2 til øvre del av borettslaget. Derfor bør ikke disse parkeringsplassene okkuperes av firmabiler.

Vill også nevne det at vi som borettslag tillater firmabiler å parkere her på kveld/natt er ett gode og ikke en rettighet. Derfor må disse kjøretøyene også plasseres slik at de ikke er en ulempe for andelseierne.

Kjell-Inge Prestegård

Forslag til vedtak: Firmabiler kan kun parkere på parkeringsplassen mellom Lyngfaret og Vadmyrveien mellom klokken 16.30 og 06.00. Firmabil defineres som kjøretøy benyttet i jobbsammenheng med firmalogo på.

Svar fra styret:

Parkering av firmabiler har vært et hyppig tema på innkomne forslag de siste årene. Både fra dem som ønsker en mer liberal ordning til de som ønsker å lage et mer begrenset tilbud.

Vi har tidligere laget begrensninger for de største bilene. De må nå parkere nede ved vaktmestergarasjen hvis bilen er over 6m. Din definisjon av en firmabil blir for unøyaktig. En del biler med logo, skattes det 100% på, og defineres av skattemyndighetene som en privatbil. Det er ikke mulig for borettslaget å lage særregler for andelseiere som har er i slike ordninger. Det ville vært dypt urettferdig. Dessuten har ikke borettslaget noe innsynsrett på hvilken beskatning det er på ulike firmabiler/tjenestebiler som andelseierne disponerer.

Som vi skriver i beretningen er det mye som skjer med uteområdene våre fremover. Både flytting og etablering av parkeringsplasser er en stor del av dette.

Vi er fullt klar over problemstillingen du ønsker å få frem i forslaget ditt og jobber med løsninger. Men før et nytt bygg er avklart og den nye Coop butikken er bygget ønsker vi ikke å gjøre endringer i dagens ordninger.

Styrets innstilling: Styret støtter ikke forslaget.



4. VALG AV TILLITSVALGTE

VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

A. Som leder foreslås:

Navn: ÅMUND ELVATUN

Adresse: Vestre Signalvegen 7

Styremedlemmer som ikke er på valg:

Navn: *Britt Hansen*

Adresse: *Vadmyrveien 4*

Navn: *Endre Carlsen*

Adresse: *Vadmyrveien 2*

B. Som styremedlemmer foreslås:

Navn: TRINE AASTVEDT

Adresse: Vadmyrveien 6

Navn: ARNOLD KLOKSETH

Adresse: Vadmyrveien 20

C. Som varamedlemmer foreslås:

1. Navn: ANDERS SOLBERG

Adresse: Vadmyrveien 4

2. Navn: BJARNE AASHEIM

Adresse: Vadmyrveien 26

D. Som delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Navn: TRINE AASTVEDT

Adresse: Vadmyrveien 6

Navn: BRITT HANSEN

Adresse: Vadmyrveien 4

Som vara for delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Navn: BJARNE AASHEIM

Adresse: Vadmyrveien 26

E. Som valgkomité foreslås:

Navn: VIVIAN THOMASSEN

Adresse: Lyngfaret 5

Navn: THORE KVALHEIM

Adresse: Vadmyrveien 4



5. GODTGJØRELSER

Godtgjørelse for styreåret 2023/2024 - valgkomiteens innstilling

A)

Godtgjørelse til styreåret 2022/2023

Valgkomiteens innstilling 2023/2024

Styreleder	kr. 78.650,-	kr. 86.515,-
Nestleder	kr. 54.450,-	kr. 59.895,-
Styremedlem	kr. 45.375,-	kr. 47.912,-
Varamedlem	kr. 24.805,-	kr. 27.285,-
Møtehonorar	kr. 1000,-	kr. 1100,-

B)

Varmestyret 2022/2023

Varmestyret 2023/2024

Åmund Elvatun	kr. 18.183,-	INGEN ENDRING
Evelynn Kristensen	kr. 18.183,-	INGEN ENDRING
Møtehonorar	kr. 900,-	kr. 1000,-

C)

Honorar til valgkomiteen 2022/2023

Honorar til valgkomiteen 2023/2024

	Kr. 7.970,-	kr. 8.767,-
Møtehonorar	kr. 1.000,-	kr. 1.100,-

Valgkomiteen foreslår for generalforsamling en økning på 10% på honorar til styret, varamedlemmer og valgkomiteen.

Vadmyra Borettslag sitt styre har i alle år lagt langt under gjennomsnittlig honorar som ligger på ca. kr. 1.820,- pr boenhet.

Link til OBOS <https://www.obos.no/boligforvaltning/tips-og-rad/hva-far-styrene-betalt/>

Vi er et av byens største borettslag, godtgjørelse reflekterer styrets ansvar, kompetanse, tidsbruk på arbeid i form av antall møter og kompleksitet. Mye ekstra møter med leverandører i forbindelse med ferdigstilling av heisprosjekt og planer til nybygg.



6121 Vadmyra 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)





EGNE NOTATER



**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1

Postboks 6668, St. Olavs plass 0129 Oslo

Telefon: 02333

www.obos.no

E-post: oeif@obos.no

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