



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer:	948 722 852
Organisasjonsform:	Borettslag
Foretaksnavn:	VESTVOLLEN TERRASSE BORETTSLAG
Forretningsadresse:	c/o BORI BBL Bjørnsons gate 35 2003 LILLESTRØM

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:	Nicoline
Dato for fastsettelse av årsregnskapet:	11.04.2023

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, 25.06.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt	1	7 333 834	7 162 896
Annen driftsinntekt	2		390 000
Sum inntekter		7 333 834	7 552 896
Kostnader			
Lønnskostnad	3	293 075	467 811
Annen driftskostnad	4,5,6,7 ,8,	5 664 163	18 362 242
Sum kostnader		5 957 238	18 830 053
Driftsresultat		1 376 597	-11 277 157
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		9 322	6 585
Sum finansinntekter		0	0
Annen finanskostnad		1 203 735	713 332
Sum finanskostnader		0	0
Netto finans		-1 194 413	-706 747
Ordinært resultat før skattekostnad		0	0
Ordinært resultat etter skattekostnad		0	0
Årsresultat		182 184	-11 983 904
Totalresultat		182 184	-11 983 904
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap	14	182 184	-5 753 085
Overføringer til/fra annen egenkapital	14		-6 230 819
Sum overføringer og disponeringer		182 184	-11 983 904



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		55 870 900	55 870 900
Sum varige driftsmidler		55 870 900	55 870 900
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		55 870 900	55 870 900
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		108 347	83 152
Andre fordringer		200 992	920 409
Sum fordringer		309 339	1 003 561
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		3 447 399	3 753 413
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		3 447 399	3 753 413
Sum omløpsmidler		3 756 737	4 756 974
SUM EIENDELER		59 627 637	60 627 874

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		12 900	12 900
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		5 570 902	5 753 085
Sum opptjent egenkapital		-5 570 902	-5 753 085
Sum egenkapital		-5 558 002	-5 740 185
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		47 691 219	48 726 374
Øvrig langsiktig gjeld		17 448 000	17 448 000
Sum annen langsiktig gjeld		0	0
Sum langsiktig gjeld		65 139 219	66 174 374
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld			183 454
Annen kortsiktig gjeld		46 420	10 231
Sum kortsiktig gjeld		46 420	193 685
Sum gjeld		65 185 639	66 368 059
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		59 627 637	60 627 874



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 564637

Enheten

Organisasjonsnummer: 948 722 852
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: VESTVOLLEN TERRASSE BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o BORI BBL
Bjørnsons gate 35
2003 LILLESTRØM

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: Nicoline
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 11.04.2023

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, 10.07.2023



Organisasjonsnr: 948 722 852
VESTVOLLEN TERRASSE BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt	1	7 333 834	7 162 896
Annen driftsinntekt	2		390 000
Sum inntekter		7 333 834	7 552 896
Kostnader			
Lønnskostnad	3	293 075	467 811
Annen driftskostnad	4, 5, 6, 7, 8	5 664 163	18 362 242
Sum kostnader		5 957 238	18 830 053
Driftsresultat		1 376 597	-11 277 157
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		9 322	6 585
Sum finansinntekter		0	0
Annen finanskostnad		1 203 735	713 332
Sum finanskostnader		0	0
Netto finans		-1 194 413	-706 747
Ordinært resultat før skattekostnad		0	0
Ordinært resultat etter skattekostnad		0	0
Årsresultat		182 184	-11 983 904
Totalresultat		182 184	-11 983 904
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap	14	182 184	-5 753 085
Overføringer til/fra annen egenkapital	14		-6 230 819
Sum overføringer og disponeringer		182 184	-11 983 904



Organisasjonsnr: 948 722 852
VESTVOLLEN TERRASSE BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom			
Sum varige driftsmidler		55 870 900	55 870 900
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		55 870 900	55 870 900
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		108 347	83 152
Andre fordringer		200 992	920 409
Sum fordringer		309 339	1 003 561
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		3 447 399	3 753 413
Sum omløpsmidler		3 756 737	4 756 974
SUM EIENDELER		59 627 637	60 627 874
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		12 900	12 900
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			



Udekket tap	5 570 902	5 753 085
Sum opptjent egenkapital	-5 570 902	-5 753 085
Sum egenkapital	-5 558 002	-5 740 185
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	47 691 219	48 726 374
Øvrig langsiktig gjeld	17 448 000	17 448 000
Sum annen langsiktig gjeld	0	0
Sum langsiktig gjeld	65 139 219	66 174 374
Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld		183 454
Annen kortsiktig gjeld	46 420	10 231
Sum kortsiktig gjeld	46 420	193 685
Sum gjeld	65 185 639	66 368 059
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	59 627 637	60 627 874



Organisasjonsnr: 948 722 852
VESTVOLLEN TERRASSE BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

1

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak, og forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag. Vurdering og klassifisering av balanseposter: Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie eller bruk. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Varige driftsmidler aktiveres og balanseføres dersom de har levetid over 3 år, og en kostpris som overstiger kr 15 000,- og avskrives over driftsmidlets levetid. Avskrivningssats for bygninger er satt til null i henhold til forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag. Øvrige driftsmidler vurderes til det laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Andre eiendeler og fordringer som forfaller til betaling innen ett år er klassifisert som omløpsmidler. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen. Inntektsføring er foretatt ut i fra opptjeningsprinsippet, inntekt resultatføres når tjenesten eller varen er levert, det vil si når inntekten er opptjent.

Note

1

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

2

Antall årsverk i regnskapsåret

0.00

Note

2

Spesifisering av resultatregnskapet

Lønnskostnader

<u>Lønn</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	6858.00	4001.00
<u>Folketrygdavgift</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	36217.00	57810.00



<u>Andre ytelser</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	250000.00	406000.00

<u>Sum lønnskostnader</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	293075.00	467811.00

Note

Ekstraordinære inntekter og kostnader

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

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

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

Fordringer

<u>Samlet beløp - tilknyttet selskap</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
--	--------------	------------------

<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
---	--------------	------------------

<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
---	--------------	------------------

<u>Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
---	--------------	------------------

<u>Pantstillelse</u>	<u>Beløp</u>
----------------------	--------------

<u>Beholdning av egne aksjer</u>	<u>Antall</u>	<u>Pålydende</u>	<u>Andel av aksjek.</u>
----------------------------------	---------------	------------------	-------------------------

Note

3



Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om:

Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse



Generalforsamling

VESTVOLLEN TERRASSE BORETTSLAG

Tid: Tirsdag 11.04.2023 kl. 19:00

Sted: Sten menighetshus







Innkalling til ordinær generalforsamling i Vestvollen Terrasse borettslag

Tid/sted: Tirsdag 11. april 2023 kl. 19:00,
Sten menighetshus, Gjoleidveien 5, 2019 Skedsmokorset

Til behandling foreligger;

1. KONSTITUERING

Forslag til de respektive poster legges frem på generalforsamlingen.

- 1.1 Valg av møteleder
- 1.2 Valg av referent
- 1.3 Valg av protokollunderskrivere
- 1.4 Opplysning om deltagende og fremlagte fullmakter
- 1.5 Godkjenning av saksliste
- 1.6 Godkjenning av innkalling

2. ÅRSMELDING

Det er ikke lenger et lovkrav å fremlegge en årsmelding, men styret legger likevel frem en forenklet orientering til etterretning (vedlagt).

3. ÅRSREGNSKAP

Årsregnskap for 2022 og revisors beretning følger vedlagt.

Forslag til vedtak:
Regnskapet godkjennes.

4. STYREHONORAR

Det foreslås uendret styrehonorar for perioden 2022-2023.

Forslag til vedtak:
Styrehonorar kr. 250 000,- vedtas.

5. INNKOMNE SAKER

5.1 Forslag fra Per Hugo Nilsen (233)

Styret har gjennomført et såkalt trafikalt sikkerhetsløft i borettslaget.

Gjeldende tun 3 (P.H.V 3 fikk styret innspill fra andelshavere uten at dette hadde noen innvirkning for igangsettelse av et lite gjennomtenkt tiltak. Det er her tre betenkelige forhold ved styrets vedtak. Først bakgrunnen for styrets vedtak at fartsdumper var det eneste trafikkregulerende virkemiddel som var aktuelt implementert. Det andre er utformingen av fartsdumperne. De har en utforming som er til direkte skade på biler ved vanlig gangfart. Videre vil akkurat denne utforming ha et utilsiktet skadepotensial for barn som leker i gaten. Det tredje er plasseringen. Det å ha en fartsdump i utkjøringen har i vintermånedene den uheldige konsekvens at farten må ned i stillestående for ikke å ødelegge bilens for/bakstilling. Ved snøfall og dårlig brøyting er det meget glatt i utkjøringen. Fartsdumperen kompliserer en allerede utfordrende utkjøring fra tun 3 vinterstid.

**Forslag til vedtak:**

Fartsdumpene fjernes i sin nåværende form, og erstattes av mer hensiktsmessig fartsregulerende virkemidler for tun 3.

Styrets innstilling:

Styret har kun mottatt ett innspill fra én andelseier i forkant av implementering på tun 3. Videre mener vi at det må være likhet for alle tun når det først skulle anlegges fartshumper, dvs at styret ikke støtter fjerning på tun 3 og derfor anmoder generalforsamlingen om å avvise forslaget.

De 3 betenkeligheter:

1. Hensikten er å redusere fart, for å skåne myke trafikanter. Både tun 2 og 3 har kjøring til/ fra og parkering i tilknytning til bolig. Å bomstenge disse gater kunne medført trafikale utfordringer inn/ut Prost Holms vei, og likeså medført stopp på vei fra tun og opp på Prost Holms vei. Skilting er ingen fysisk barriere, men en opplysning som lett ignoreres. Med fartshumper oppnås en fysisk barriere, der den enkelte må redusere farten.
2. Fartshumpene ble av hensyn til naturlig kjøring til/fra boligene etablert bredere enn øvrige i borettslaget, og det er kun meldt muntlig i fra om ett tilfelle av at bil til andelseiere har slått oppunder. Vi registrerer at med noe tilvenning så har dette gått seg til.
3. Styret mener at hensynet til myke trafikanter bør trumfe behovet for å ta fart ut i en trafikkert vei. – Spesielt i de tilfeller hvor det er glatt osv. Hele borettslaget er utstyrt med strøkasser som benyttes ved behov.

5.2 Forslag fra Per Hugo Nilsen (233)**Vedtektsendring § 11-3 Mindretallsvern**

Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til, skade eller økonomisk byrde for andre andelseiere eller laget. Bruksrett og økt økonomisk byrde for enkeltandeler skal vurderes før vedtak anses gyldig.

Vedtaket gjort av borettslagets generalforsamling har utvilsomt bidratt til å undergrave mindretallsvernet. Borettslaget har en boligmasse og utforming som gir spesielle forhold vedrørende vedlikehold, nybygging i forhold til bruksrett og andelenes kostnader. Et ekstra mindretallsvern i saker hvor økt økonomisk byrde ikke settes i sammenheng med andelens bruksrett bør derfor vedtas.

Forslag til vedtak:

Endringer til vedtektenes punkt 11-3 vedtas som gjengitt i forslaget.

Styrets innstilling:

Styret er av samme oppfatning rundt mindretallsvernet som da generalforsamlingen vedtok siste omfattende rehabiliteringsprosjekt (garasjer, infrastruktur osv.) og anbefaler generalforsamlingen å stemme ned dette forslaget. Vi er ett borettslag med en fastsatt

fordelingsnøkkel for fordeling av kostnader knyttet til drift, vedlikehold og rehabilitering. I dag deler alle på alt, men praksis vil dette mindretallsvernforslaget medføre at nyttevurderinger må foretas og at vi endrer fundamentet for borettslagsmodellen. Hvis vi vedtar forslaget, hvordan skal mindretallsvernet tolkes om det står mellom eneboliger og øvrige, men det ikke er enighet mellom eneboligene?

lfbm. rehabilitering av rekkegarasjer, ble det også gjort tiltak knyttet til eneboligenes carporter. Dersom et mindretallsvern skal styrkes som foreslått og vurdering av nytte blir kriteriet, hvordan vil det stille seg om f.eks vann- og avløpsnett til eneboligene ryker? – Ønsker resten av borettslaget da å dele på kostnaden?

5.3 Forslag fra Karina D-M. Sandholt og Lars-Erik Eliassen (PHV 129)

Endring på fartshumper

Fartshumpene som ble etablert høsten 2022 ble konstruert altfor høye i forhold til bredde. De er veldig spisse og vonde å komme over, både som gående og kjørende. Som gående med barnevogn må man blant annet løfte hjulene over humpen fremfor å kunne trille vanlig.

Har flere ganger skrapet nedi fartshump inne på feltet med bil. Det har skjedd de gangene man har hatt en del last og faktisk har behov for å kjøre til døra.

Så det bør gjøres endringer på fartshumpene for å gjøre ferdsele over mer sømløs, samt å unngå unødvendige skader og slitasje på kjøretøy ved kjøring over dem. Ser på andre borettslag i nærheten at humpene er lavere og/eller mer avrundet.

Forslag til tiltak/vedtak:

Justering høyde og utvide bredde for en mer avrundet bue.

Styrets innstilling:

Det har vært varierende tilbakemeldinger på fartshumper, og styret er enige at enkelte av disse er for høye/spisse. Diskusjonen har på relativt kort tid blitt fraværende, foruten forslagene som fremmes. Noen av utfordringene er allerede tatt som følger av kjøring over, og ikke minst brøyting over fartshumpene gjennom vinteren. Styret har bedt entreprenør om befarings- og utbedringsarbeid av disse. Dette skulle gjennomføres på samme tid som første snøfall, og styret vil følge opp dette videre.

Som i ovenstående forslag, mener styret at hensynet til myke trafikanter forsvaret fartshumper. Forslaget vil medføre økt fart på kjørende, og vi er av den oppfatning at justering av de eksisterende kombinert med tilvenning, vil løse de utfordringer som oppleves.

5.4 Forslag fra Karina D-M. Sandholt og Lars-Erik Eliassen (PHV 129)

Kattehold i borettslaget

Vi opplever til stadighet å finne katteavføring rundt og i hagen vår og dette er overhode ikke hyggelig når man ikke eier katt selv eller noen annen form for husdyr. I tillegg er det veldig uheldig da en i husstanden er allergisk mot katt. Vi har små barn og vil gjerne at de skal få kunne leke i hagen uten at man hele tiden må sjekke om det er fare for å trække i bæsj eller at de har bæsj på lekene deres. Har prøvd å strø ut middel som skal holde kattene på avstand,



uten at dette har gitt store resultater nå i vinter.

Forslag til tiltak/vedtak:

Ordensreglene tilføyes at det er forbud mot å anskaffe seg utekatt. Eksisterende katter bør ha halsbånd for å tilkjenne eier.

Styrets innstilling:

Borettslaget ved generalforsamling har vedtatt følgende;

«Alminnelig dyrehold er tillatt så fremt det ikke er til sjenanse for øvrige beboere.

Klager på sjenerende dyrehold skal rettes den det gjelder ved direkte henvendelse.

Dersom sjenansen ikke opphører, kan skriftlig klage sendes til styret. Dersom forhold ikke rettes etter advarsel fra styret, vil dyreholdet kunne kreves avvirket.»

Et forbud mot utekatt kan virke diskriminerende, og påkjenningen på katten påføres gjennom båndtvang på lovlig anskaffet utekatt kan i verste fall medføre brudd på dyrevelferdsloven.

Utekatter er videre territorielle, og en plutselig fjerning av utekatter vil kunne medføre at våre naboborettslag sine katter får større spillerom. Styret anmoder derfor om at forslaget avvises, og at det heller ses på løsninger.

5.5 Forslag fra Karina D-M. Sandholt og Lars-Erik Eliassen (PHV 129)

Hundeeiere som ikke plukker opp etter hunden sin

Vi opplever også at det til stadighet dukker opp hundeeier rundt omkring i veikanten på feltet og i hager (og generelt overalt i nærområde). I likhet som katteavføring er dette utrolig ekkelt da det er fort gjort å trække i dette, samt at man har små barn som leker ute. Aner ikke om det er folk som bor her eller bare lufter hunden sin på gjennomfart, men det gjør nabolaget lite trivelig. Dette ble også bemerket av en hundeeier tidligere i vinter.

Forslag til vedtak:

Ordensreglenes pkt. om dyrehold tillegges følgende; "I borettslaget har vi barn som leker og mange som ferdes. Dyr skal ikke luftes i andres hager eller i umiddelbar nærhet til lekeplasser. Den som holder hund (og andre dyr) må utvise hensyn, og plikter umiddelbart å fjerne dyrenes etterlatenskaper."

6. VALG

6.1 Valg av styreleder for 2 år

Joakim Ian Tangen er på valg og tar ikke gjenvalg. Til valg stiller Jonas Sundin.

6.2 Valg av 2 styremedlemmer for 2 år

På valg er Camilla Madelen Løkken og Kjell Andresen. Begge tar gjenvalg.

6.3 Valg av ett styremedlem for 1 år

Christian Edlund trekker seg med ett år igjen. Til valg stiller Marit Trollnes Nordby.

6.4 Valg av fast møtende vara for 2 år

Ingen kandidater har meldt seg.



6.5 Valg av 1-2 varamedlemmer for 1 år

Ingen kandidater har meldt seg.

6.6 Valg av valgkomite for 1 år

Ingen kandidater har meldt seg.



VESTVOLLEN TERRASSE BORETTSLAG - FORENKLET ÅRSORIENTERING 2022

Styret har i perioden bestått av:

- Styreleder, Joakim Ian Tangen, Prost Holms vei 235
- Styremedlem, Christian Edlund, Prost Holms vei 149
- Styremedlem, Kjell Andresen, Prost Holms vei 301
- Styremedlem, Camilla Sanner, Prost Holms vei 177
- Styremedlem, Camilla Madelen Løkken, Prost Holms vei 261
- Fast møtende vara, Marit Trollnes Nordby, Prost Holms vei 203
- Varamedlem, Tove Marie Christiansen, Prost Holms vei 285

Selskapsinformasjon

Vestvollen Terrasse Borettslag har organisasjonsnummer 948722852

Borettslaget er tilknyttet BORI BBL. Borettslaget er organisert etter de bestemmelser som følger av Lov om borettslag og har til formål å drive eiendommen i samråd med og til beste for andelseierne.

Forretningsfører er BORI BBL.

Revisor er statsautorisert revisor SLM Revisjon AS, Lillestrøm.

Ansatte og arbeidsmiljø

Borettslaget har 1 mannlig ansatt. Styret oppfatter at arbeidsmiljøet er godt. Det har ikke intruffet uhell i løpet av året.

Styrets arbeid

Styreperioden har i det vesentlige bestått av følgende;

- Det ble gjennomført tilpasning og utbedring av enkelte problemområder knyttet til infrastrukturen (asfalt mv.) etter sommeren. Lekeplassene kunne igjen tas i bruk med nytt dekke under huskestativene.
- Som trafiksikringstiltak ble bommer satt i drift før sommeren, og på senhøsten ble fartshumper etablert i alle gater der det kjøres biler. Det har vært en litt varierende tilbakemeldinger pga utforming av humpene, men mye har løst seg gjennom tilvenning. Straks vinteren gir slipp, vil det gås en befaring med entreprenør på humpene og mindre justeringer vil gjennomføres.
- Nytt digitalt parkeringssystem er i ferd med å rulles ut, hvor kjøretøy tilhørende leieplasser og gjester registreres. Dette innebærer at den enkelte får ansvar for registrering av sine og gjesters kjøretøy, og det blir lettere å håndheve feilparkering samt misbruk av gjesteplasser. Sistnevnte har vært et tiltagende problem.
- Det ble gjennomført befaringer med og påbegynt maling av rekkegarasjene. Arbeidet vil gjenopptas våren 2023 og inkludere ikke-malte fasader på eneboligenes garasjer. Maler er også forespurt muligheten for flekkmaling på problemområder.
- Det er satt ut containere for hageavfall og gjennomført dugnader gjennom året.
- Arbeidet med slutføring av infrastruktur for og oppstart av ny kollektiv leveranseavtale på TV- og fibernett ble fullbyrdet. Grunnpakken vår er betydelig større enn den vi hadde, til en noe



lavere pris.

- Julegrantenning ble nok en gang gjennomført, med et betydelig høyere oppmøte enn ventet. Heldigvis fikk alle barna litt å kose seg med.
- Det er gjennomført en rekke reklamasjonsarbeider av takentreprenør, herunder bl.a. flytting av stigeadkomst til og etablering av plattformer ved piper for feiervesenet.
- Statnett har gjennomført rydding langs høyspentmastene på SYD, og samme entreprenør er forespurt mulighet for å rydde alléen langs Prost Holms vei på MIDT/NORD mv. Trærne her avgir enorme mengder sevje, feller mye løv og er blitt for store.
- Snekkerkara har gjennomført noen arbeider med utskiftning av vinduer/dører.
- Til slutt har det vært noen forsikrings-/skadesaker, og styret benytter anledningen til å minne alle på eget ansvar for å gjennomføre kontroll/service/utskiftning av utekraner/varmtvannsberedere, samt sørge for at det er tilstrekkelig ventilasjon i boligene.

Forsikring

Felleskostnader

Borettslaget er forsikret mot tap ved manglende innbetaling av felleskostnader gjennom skadeforsikringsselskapet Borettslagenes Sikringsordning AS.

Bygninger

Borettslagets eiendommer, bygninger m.m er forsikret i Protector Forsikring ASA, polise nr 1753406. Som hovedregel dekkes de fleste skader på bygningen, så sant skaden er plutselig og upåregnelig. Manglende vedlikehold er ikke en forsikringssak i seg selv. Egenandel belastes den som har vedlikeholdsansvaret.



Vestvollen Terrasse Borettslag

Årsoppgjør 2022

- * Resultatregnskap
- * Balanse
- * Noter



Vestvollen Terrasse Borettslag org.nr. 948722852



Resultatregnskap 2022

Vestvollen Terrasse Borettslag
Alle beløp i NOK

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Inntekter					
Felleskostnader	1	7 333 835	7 162 896	7 163 025	7 407 825
Annen driftsinntekt	2	0	390 000	0	0
Sum driftsinntekter		7 333 835	7 552 896	7 163 025	7 407 825
Kostnader					
Lønnskostnad	3	293 075	467 811	285 250	285 250
Konsulenttjenester	4	237 449	233 093	204 000	199 070
Kontingenter		52 638	51 806	51 806	52 700
Rep og vedlikehold	5	1 388 947	14 310 376	161 000	1 514 000
Forsikringer		488 965	466 510	470 960	522 000
Kommunale avgifter og eiendomsskatt	6	2 248 924	2 138 248	2 285 000	2 350 000
Energi og fyring	7	81 704	101 437	70 000	85 000
Kabel-TV og telefoni	8	833 667	775 238	813 000	849 852
Driftskostnader	9	268 964	261 191	256 000	277 250
Andre driftskostnader	10	61 248	22 598	78 500	80 300
Driftskostnader kjøretøy/maskiner		1 658	1 747	0	0
Sum driftskostnader		5 957 238	18 830 053	4 675 516	6 215 422
Driftsresultat før finansposter		1 376 597	-11 277 157	2 487 509	1 192 403
Finansielle poster					
Finansinntekt		9 322	6 585	0	0
Finanskostnad		1 203 735	713 332	800 000	1 950 000
Sum finansposter		-1 194 413	-706 747	-800 000	-1 950 000
Årsresultat		182 184	-11 983 904	1 687 509	-757 597
Overført til annen egenkapital	14	0	-6 230 819	0	0
Overført udekket tap	14	182 184	-5 753 085	0	0
Sum disponering		182 184	-11 983 904	0	0

Resultatrapport 2022 for Vestvollen Terrasse Borettslag



Balanse 31.12.2022

Vestvollen Terrasse Borettslag
Alle beløp i NOK

	Note	2022	2021
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	11, 17	41 170 900	41 170 900
Tomt	11, 17	14 700 000	14 700 000
Sum varige driftsmidler		55 870 900	55 870 900
Finansielle anleggsmidler			
Sum anleggsmidler		55 870 900	55 870 900
Omløpsmidler			
Fordringer			
Forskuddsbetalte kostnader		169 721	920 262
Kundefordringer		108 347	83 152
Andre fordringer		31 271	147
Sum fordringer		309 339	1 003 561
Bankinnskudd, kasse o.l.		3 444 399	3 752 538
Skattetrekkonto	12	3 000	875
Sum omløpsmidler		3 756 737	4 756 974
SUM EIENDELER		59 627 637	60 627 874

Balanserapport 2022 for Vestvollen Terrasse Borettslag



Balanse 31.12.2022

Vestvollen Terrasse Borettslag
Alle beløp i NOK

	Note	2022	2021
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Andelskapital/ Innskutt egenkapital	13	12 900	12 900
Udekket tap	14	-5 570 902	-5 753 085
Sum egenkapital		-5 558 002	-5 740 185
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	15	47 691 219	48 726 374
Borettsinnskudd	16	17 448 000	17 448 000
Sum langsiktig gjeld		65 139 219	66 174 374
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		0	183 454
Forskuddsbet felleskostn.		31 822	0
Annen kortsiktig gjeld		14 598	10 231
Sum kortsiktig gjeld		46 420	193 685
Sum gjeld		65 185 639	66 368 059
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		59 627 637	60 627 874

Vestvollen Terrasse Borettslag

Joakim Ian Tangen
Styrets leder

Christian Edlund
Styremedlem

Kjell Andresen
Styremedlem

Camilla Sanner
Styremedlem

Camilla Madelen Løkken
Styremedlem

Balanserapport 2022 for Vestvollen Terrasse Borettslag



Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak, og forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

Vurdering og klassifisering av balanseposter:

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie eller bruk. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Varige driftsmidler aktiveres og balanseføres dersom de har levetid over 3 år, og en kostpris som overstiger kr 15 000,- og avskrives over driftsmidlets levetid.

Avskrivningssats for bygninger er satt til null i henhold til forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag. Øvrige driftsmidler vurderes til det laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Andre eiendeler og fordringer som forfaller til betaling innen ett år er klassifisert som omløpsmidler. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen.

Inntektsføring er foretatt ut i fra opptjeningsprinsippet, inntekt resultatføres når tjenesten eller varen er levert, det vil si når inntekten er opptjent.

Note 1 Felleskostnader

	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Generelle felleskostnader	4 784 820	4 784 820	4 784 973	3 664 973
Kabel-TV/Bredbånd	779 741	695 052	695 052	849 852
Parkeringsplasser	86 250	0	0	90 000
Stipulerte avdrag	820 032	820 032	820 000	790 000
Stipulerte rentekostnader	799 992	799 992	800 000	1 950 000
Tilbygg	63 000	63 000	63 000	63 000
Sum felleskostnader	7 333 835	7 162 896	7 163 025	7 407 825

Note 2 Andre driftsinntekter

	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Andre inntekter	0	390 000	0	0
Sum andre driftsinntekter	0	390 000	0	0



Note 3 Lønns- og personalkostnader

	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Lønn til ansatte	6 000	3 500	0	0
Feriepenger	858	501	0	0
Godtgjørelse til styre- og bedriftsforsamling	250 000	406 000	250 000	250 000
Arbeidsgiveravgift	36 096	57 740	35 250	35 250
Arbeidsgiveravgift av andre påløpte lønnskost	121	71	0	0
Sum lønnskostnader	293 075	467 811	285 250	285 250

Utbetalt styrehonorar gjelder for perioden 2021/2022

Styret har også fått dekket kr. 6 428,- i fbm sommer fest, ref. note 10.

Borettslaget har ingen fast ansatte.

Borettslaget er pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.

Note 4 Konsulenttjenester

	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Forretningsførrel	213 588	207 568	175 000	170 000
Juridisk rådgivning	781	1 500	5 000	5 000
Revisjon	6 481	6 481	6 500	6 770
Tilleggstjenester	140	1 085	0	0
Vakthold	16 459	16 459	17 500	17 300
Sum konsulenttjenester	237 449	233 093	221 500	216 370

Godtgjørelse til revisor er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 5 Reparasjon og vedlikehold

	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Annet	0	0	0	30 000
Avfallsug-anlegg	30 000	0	0	0
Bygninger	82 103	22 846	100 000	100 000
Dugnad	3 439	8 674	10 000	6 000
Egenandel	2 450	0	0	0
Elektro	29 675	0	5 000	10 000
Garasjer	14 816	0	0	450 000
Større vedlikehold	951 969	14 074 940	0	0
Utvendig anlegg	256 986	193 489	20 000	250 000
Ventilasjon	17 509	10 426	21 000	23 000
VVS	0	0	5 000	645 000
Sum vedlikeholdskostnader	1 388 947	14 310 376	161 000	1 514 000



Note 6 Kommunale avgifter og eiendomsskatt

	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Eiendomsskatt	273 220	253 298	255 000	275 000
Kommunale avgifter	1 975 704	1 884 950	2 030 000	2 075 000
Sum kommunale avgifter og eiendomsskatt	2 248 924	2 138 248	2 285 000	2 350 000

Note 7 Energi og fyring

	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Strøm	81 704	101 437	70 000	85 000
Sum energi og fyring	81 704	101 437	70 000	85 000

Note 8 Kabel-TV og telefoni

	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Kabel-TV/Bredbånd	833 667	775 238	813 000	849 852
Sum kabel-TV og telefoni	833 667	775 238	813 000	849 852

Note 9 Driftskostnader

	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Brøyting/strøing/feing	94 438	92 750	105 000	115 500
Gressklipping	121 250	115 763	112 000	121 250
Skadedyrbekjempelse	22 090	20 821	22 000	23 500
Søppeltømming / container	31 186	31 857	17 000	17 000
Sum driftskostnader	268 964	261 191	256 000	277 250



Note 10 Andre driftskostnader

	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023	No
Annet	0	0	30 000	30 000	
Nøkler, låser, skilt	17 250	0	0	0	
Verktøy og redskaper	4 850	2 187	0	0	
Sum driftsmateriale	22 100	2 187	30 000	30 000	
Generalforsamling	4 103	3 090	7 000	7 000	
Kostnader tillitsvalgte	6 428	0	10 000	10 000	
Lisenser/software	5 550	5 350	5 500	5 500	
Rekvisita	3 959	998	0	0	
Velferd	11 274	5 741	20 000	20 000	
Sum kontorkostnader	31 314	15 180	42 500	42 500	
Øredifferanser	8	-1	0	0	
Bank og kortgebyrer	7 826	5 231	6 000	7 800	
Sum andre kontorkostnader	7 834	5 230	6 000	7 800	
Sum andre driftskostnader	61 248	22 598	78 500	80 300	

Note 11 Anleggsmidler

	Bygninger	Tomt
Anskaffelseskost pr 01.01.	41 170 900	14 700 000
Årets tilgang	0	0
Årets avgang	0	0
Anskaffelseskost pr 31.12.	41 170 900	14 700 000
Akkumulerte avskrivninger pr 31.12	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr 31.12	0	0
Bokført verdi pr 31.12	41 170 900	14 700 000
Antatt levetid i år		

Det avsettes ikke årlig til fremtidig vedlikehold av borettslagets bygninger. Vedlikehold blir kostnadsført i resultatregnskapet det året det er påkrevd. Gjennomført vedlikehold er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene.



Note 12 Bundne midler

	Regnskap 2022	Regnskap 2021
Bankinnskudd for skattetrekk	3 000	875
Sum skattetrekkonto	3 000	875

Note 13 Andelskapital

Andelskapitalen er kr. 12 900 fordelt på 129 à kr. 100,-

Note 14 Opptjent egenkapital

	Regnskap 2022	Regnskap 2021
Opptjent egenkapital		
Opptjent egenkapital/udekket tap 01.01	-5 753 085	6 230 819
Tilført til/fra EK fra årets resultat	182 184	-11 983 904
Udekket tap 31.12	-5 570 902	-5 753 085

Egenkapital er negativ som følge av at vedlikehold er kostnadsført på gjennomføringstidspunktet, og finansiert med opptak av lån. Egenkapitalen vil forbedres i takt med lagets fremtidige overskudd.

Note 15 Pantelån

Kreditor:	Handelsbanken	Handelsbanken
Lånenummer:	94927035329	94927030017
Lånetype:	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2020	2018
Rentesats:	3,740 %	3,740%
Opprinnelig lånebeløp:	21 250 000	35 000 000
Lånesaldo 01.01:	16 447 516	32 278 858
Avdrag i perioden:	333 047	702 108
Lånesaldo 31.12:	16 114 469	31 576 750



Note 16 Borettsinnskudd

Innskuddene er sikret med pant i eiendommen og oppført til pålydende den gangen borettslaget ble stiftet.

Note 17 Pant og sikkerhetsstillelse

	Regnskap 2022	Regnskap 2021
Bokført gjeld som er sikret ved pant utgjør	65 139 219	66 174 374
Balanseført verdi av de pantsatte eiendelene utgjør	55 870 900	55 870 900
Pant og sikkerhetsstillelse		
Tinglyst pant i henhold til panteattesten	73 698 000	73 698 000

Note 18 Disponible midler

	2022	2021
A. Disponible midler 01.01	4 563 289	4 885 655
B. Endringer disponible midler:		
Årets resultat	182 184	-11 983 904
Fradrag for avdrag/opptak langsiktig lån	-1 035 155	11 661 538
B. Årets endring i disponible midler	-852 971	-322 366
C. Disponible midler 31.12	3 710 317	4 563 289
Spesifikasjon av disponible midler:		
Omløpsmidler	3 756 737	4 756 974
- Kortsiktig gjeld	46 420	193 685
= Disponible midler 31.12	3 710 317	4 563 289



Til generalforsamlingen i Vestvollen Terrasse Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Vestvollen Terrasse Borettslag som viser et overskudd på 182 184 NOK. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2022, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med 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.

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern

SLM Revisjon AS – MEDLEMMER AV DEN NORSKE REVISORFORENING OG PRIME GLOBAL – REVISORNUMMER 972 412 112

Postadresse: Postboks 273, 2001 Lillestrøm
Besøksadresse: Stortorget, 28, Lillestrøm

Telefon: 63 89 77 00

E-post: firmapost@slm-revisjon.no
Nettside: www.slm-revisjon.no



Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.

SIGNICAT



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 avviklet.

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

Lillestrøm, 22. mars 2023
SLM Revisjon AS

Anne Grethe Ruud Wirum
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

SLM Revisjon AS – MEDLEMMER AV DEN NORSKE REVISORFORENING OG PRIME GLOBAL – REVISORNUMMER 972 412 112

Postadresse: Postboks 273, 2001 Lillestrøm
Besøksadresse: Stortorget, 28, Lillestrøm

Telefon: 63 89 77 00

E-post: firmapost@slm-revisjon.no
Nettside: www.slm-revisjon.no



Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.

SIGNICAT



Elektronisk signatur

Signert av

WIRUM, ANNE GRETHE RUUD

Norwegian Bypass

Dato og tid

(UTC+01:00) Amsterdam, Berlin, Bern, Rome, Stockholm, Vienna

30.06.2023 11.05.00

Dette dokumentet er signert med elektronisk signatur. En elektronisk signatur er juridisk forpliktende på samme måte som en håndskrevet signatur på papir. Denne siden er lagt til dokumentet for å vise grunnleggende informasjon om signaturen(e), og på de foregående sidene kan du lese dokumentet som er signert. Vedlagt finnes også en PDF med signatordetaljer, og en XML-fil med innholdet i den elektroniske signaturen(e). Vedleggene kan brukes for å verifisere gyldigheten av dokumentets signatur ved behov.