



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer:	948 026 899
Organisasjonsform:	Borettslag
Foretaksnavn:	VESTVOLLHAGAN BORETTSLAG
Forretningsadresse:	c/o BORI BBL Bjørnsøns 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:	Aud Inger
Dato for fastsettelse av årsregnskapet:	17.04.2023

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, 11.07.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt	1	6 403 728	6 978 102
Annen driftsinntekt	11	62 238	42 708
Sum inntekter		6 465 966	7 020 809
Kostnader			
Lønnskostnad	2	285 250	285 250
Annen driftskostnad	3,4,5,6 ,7	5 206 718	5 804 453
Sum kostnader		5 491 968	6 089 703
Driftsresultat		973 998	931 107
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		2 238	7 044
Sum finansinntekter		0	0
Annen finanskostnad		676 585	464 370
Sum finanskostnader		0	0
Netto finans		-674 347	-457 325
Ordinært resultat før skattekostnad		0	0
Ordinært resultat etter skattekostnad		0	0
Årsresultat		299 650	473 781
Totalresultat		299 650	473 781
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital	10	299 650	473 781
Sum overføringer og disponeringer		299 650	473 781



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	8, 13	96 600 000	96 600 000
Sum varige driftsmidler		96 600 000	96 600 000
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		96 600 000	96 600 000
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		87 203	56 700
Andre fordringer		16 297	1 189 870
Sum fordringer		103 500	1 246 570
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		3 301 791	2 826 141
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		3 301 791	2 826 141
Sum omløpsmidler		3 405 291	4 072 711
SUM EIENDELER		100 005 291	100 672 711

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital	9	11 800	11 800
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	10	20 720 428	20 420 778
Sum opptjent egenkapital		20 720 428	20 420 778
Sum egenkapital		20 732 228	20 432 578
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	11	23 596 242	24 443 613
Øvrig langsiktig gjeld	11,12	55 121 930	55 138 519
Sum annen langsiktig gjeld		0	0
Sum langsiktig gjeld		78 718 172	79 582 132
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		519 493	627 198
Annen kortsiktig gjeld		35 398	30 803
Sum kortsiktig gjeld		554 891	658 001
Sum gjeld		79 273 063	80 240 133
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		100 005 291	100 672 711



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 610440

Enheten

Organisasjonsnummer: 948 026 899
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: VESTVOLLHAGAN 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: Aud Inger
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 17.04.2023

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, 25.07.2023



Organisasjonsnr: 948 026 899
VESTVOLLHAGAN BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt	1	6 403 728	6 978 102
Annen driftsinntekt	11	62 238	42 708
Sum inntekter		6 465 966	7 020 809
Kostnader			
Lønnskostnad	2	285 250	285 250
Annen driftskostnad	3, 4, 5, 6, 7	5 206 718	5 804 453
Sum kostnader		5 491 968	6 089 703
Driftsresultat		973 998	931 107
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		2 238	7 044
Sum finansinntekter		0	0
Annen finanskostnad		676 585	464 370
Sum finanskostnader		0	0
Netto finans		-674 347	-457 325
Ordinært resultat før skattekostnad		0	0
Ordinært resultat etter skattekostnad		0	0
Årsresultat		299 650	473 781
Totalresultat		299 650	473 781
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital	10	299 650	473 781
Sum overføringer og disponeringer		299 650	473 781



Organisasjonsnr: 948 026 899
VESTVOLLHAGAN 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	8, 13	96 600 000	96 600 000
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		96 600 000	96 600 000
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		87 203	56 700
Andre fordringer		16 297	1 189 870
Sum fordringer		103 500	1 246 570
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		3 301 791	2 826 141
Sum omløpsmidler		3 405 291	4 072 711
SUM EIENDELER		100 005 291	100 672 711
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital	9	11 800	11 800
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			



Annen egenkapital	10	20 720 428	20 420 778
Sum opptjent egenkapital		20 720 428	20 420 778
Sum egenkapital		20 732 228	20 432 578
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	11	23 596 242	24 443 613
Øvrig langsiktig gjeld	11,12	55 121 930	55 138 519
Sum annen langsiktig gjeld		0	0
Sum langsiktig gjeld		78 718 172	79 582 132
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		519 493	627 198
Annen kortsiktig gjeld		35 398	30 803
Sum kortsiktig gjeld		554 891	658 001
Sum gjeld		79 273 063	80 240 133
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		100 005 291	100 672 711



Organisasjonsnr: 948 026 899
VESTVOLLHAGAN 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>Folketrygdavgift</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	35250.00	35250.00
<u>Andre ytelser</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	250000.00	250000.00



<u>Sum lønnskostnader</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	285250.00	285250.00

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



INNKALLING TIL GENERALFORSAMLING

Ordinær generalforsamling i Vestvollhagan Borettslag avholdes 17.04.2023
kl 18:00, sted: Skedsmo Samfunnshus (Skedsmo Senter)

TIL BEHANDLING FORELIGGER:

- 1. KONSTITUERING**
 - A) Valg av møteleder
 - B) Opptak av navnefortegnelse
 - C) Valg av sekretær og to personer til å undertegne protokollen
 - D) Spørsmål om møtet er lovlig kalt inn
- 2. ÅRSBERETNING FOR 2022**
- 3. ÅRSOPPGJØRET FOR 2022**
- 4. GODTGJØRELSER TIL TILLITSVALGTE**
- 5. INNKOMNE FORSLAG**
- 6. VALG AV TILLITSVALGTE**

Skedsmokorset 15.03 2023.

I styret for Vestvollhagan Borettslag

Både andelseier og ektefelle/samboer kan møte på generalforsamlingen, men bare én kan stemme for andelen, jfr. Borettslagslova §7-2. Bruker av andelen har møterett, men ikke stemmerett.

Andelseier som ikke selv kan være tilstede på generalforsamlingen, kan møte ved fullmektig. Fullmakten skal være skriftlig. Det er kun anledning til å være fullmektig for én andel, jfr. Brl §7-3. Ektefelle/samboer som ikke selv er andelseier, bør medbringe fullmakt.

Navneseddel eller fullmakt leveres i utfylt stand ved inngangen.



**INNSTILLING TIL SAKER SOM SKAL BEHANDLES PÅ ORDINÆR
GENERALFORSAMLING 17.04.2023.**

1. KONSTITUERING

Forslag til de enkelte poster blir lagt frem på generalforsamlingen

2. ÅRSBERETNING FOR 2022

Årsberetningen vedlegges og anbefales godkjent.

3. ÅRSOPPGJØRET FOR 2022

A) Årsregnskapet for 2022 anbefales godkjent.

B) Anvendelse av årsresultatet.
Styret foreslår at det positive årsresultatet tillegges opptjent egenkapital.

4. GODTGJØRELSER TIL TILLITSVALGTE

A) Forslag til styrehonorar legges frem på møtet.

5. INNKOMNE FORSLAG

Forslagsstiller: Styret

A) Styret foreslår og endre det nye byggelånet på Kr 20.000.000,- til tak og panelutskifting fra annuitetslån til IN lån, dette er den samme låneformen som dagens fellesgjeld. Dette vil da gi den enkelte andelseier muligheten til å innfri fellesgjelden på sin bolig og med dette redusere sin «husleie» vesentlig i fremtiden.

Forslag til vedtak:
Styret anbefaler godkjenning av forslag.

6. VALG AV TILLITSVALGTE

A) Valg av styreleder for 2 år

B) Valg av 2 styremedlemmer for 2 år

C) Valg av 3 varamedlemmer for 1 år

D) Valg av valgkomité for 1 år

E) Valg av 3 delegater og 3 varadelegater til BORIs generalforsamling



Vestvollhagan Borettslag STYRETS ÅRSBERETNING 2022

1. TILLITSVALGTE

Styret har i perioden bestått av:

Styreleder:	Tommy Stovner	(valgt for 2 år i 2021)
Nestleder:	Hege Sofie Normann	(valgt for 2 år i 2021)
Styremedlem:	Jon Marsteinstredet	(valgt for 2 år i 2021)
Styremedlem:	Cecilia Björklin	(valgt for 2 år i 2022)
Styremedlem:	Ragna Rødal	(valgt for 2 år i 2022)

Varamedlemmer til styret:

Silje Pedersen
Else Marie Steffenakk
Nicolai Pyke
(Alle valgt for 1 år i 2022)

Valgkomiteen:

Hans Erik Gaarder
Anders Dammen Johansen
Ståle Sumstad Pedersen
(Alle valgt for 1 år i 2022)

Delegater til generalforsamlingen i boligbyggelaget i 2021:

Delegater:	Varedelegater:
Tommy Stovner	Silje Kallekleiv Pedersen
Jon Marsteinstredet	Nicolai Pyke
Hege Sofie Normann	Else Marie Steffenakk

2. FORRETNINGSFØRSEL OG REVISJON

Forretningsfører er BORI BBL.

Revisor er statsautorisert revisor SLM Revisjon AS, Lillestrøm.

3. GENERELLE OPPLYSNINGER

- A Borettslaget ble stiftet 17.12-1986 og har organisasjonsnummer 948 026 899.

Postadresse:

Postboks 323, 2001 Lillestrøm

Fakturaadresse:

Borettslaget ønsker å motta EHF. EHF-adressen er borettslagets organisasjonsnummer.

Ved eventuell faktura i PDF-format sendes dette på e-post til 948026899@bori.no



Eventuell papirfakturaer stiles slik:
Vestvollhagan Borettslag, 948026899
Postboks 2719
7439 Trondheim

Kontakt:

Epost: Vestvollhagan@borettslag.net
Web: www.vestvollhagan.no

Bygningsadresser:

Borettslaget består av 118 andelsboliger, fordelt på 35 bygninger med følgende adresser Prost Stabells vei 11-201, 205-241, 299, 305-307 og 313-315.
Borettslaget har oppført sine bygninger på eiendommen gnr 21 bnr 41 i Lillestrøm kommune.

- B 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.

Borettslaget er tilknyttet BORI BBL.

- C HMS / Ansatte / arbeidsmiljø

Borettslaget har 2 mannlige og 3 kvinnelige styremedlemmer og har ingen ansatte. Styrets leder er mann og styrets nesteleder er Kvinne.

Det er utarbeidet et internkontrollsystem for borettslaget og en egen HMS-perm for oppfølging og dokumentasjon av tiltak i borettslaget. Det gjennomføres jevnlig inspeksjon og vernerunder i bygningen(e) og på eiendommen. Herunder brannvern, elektrisk fellesanlegg, lekeplasser, tekniske anlegg og arbeidsmiljø.

Den enkelte beboer har plikt til å foreta egenkontroll på elektrisk anlegg og brannvarslings-/brannslukkingsutstyr i boligen og til å varsle styret dersom det oppdages potensielt farlige forhold utenfor boligen

Borettslagets styre har ikke egne kontorer, men kan kontaktes gjennom kontaktinformasjon som ligger på borettslagets hjemmeside som er www.vestvollhagan.no



4. STYRETS ARBEID

Siden forrige ordinære generalforsamling har styret avholdt 11 møter og behandlet rutinesaker, så som:

- *Godkjenning av nye eiere*
- *Budsjettering*
- *Internkontroll og oppdatering av HMS-plan (Helse, Miljø og Sikkerhet)*
- *Dugnad*
- *Julegrantenning*
- *Løpende vedlikehold*
- *Forsikringsskader*
- *Parkering*
- *Oppfølging av avtaler*
- *Utarbeidelse av kontrakt med Nortekk AS (Takrehabilitering)*
- *Avtale med Oslo Bygg, Drift og vedlikehold (Panelutbedring)*
- *Oppfølging av rehabiliteringsarbeidene.*

Av andre saker nevnes:

- Utbedring av dekke (asfalt) inne i de 2 nedre garasjerekkene mot Kiwi/Rema.
- Oppgradering og HMS gjennomgang av lekeplassen i hesteskoen.
- Styret har startet med opprensing av vegetasjon mot boligmassen, det vil si trær, tuja og annen vegetasjon som er plantet mot vegger, boder, garasjer etc. Dette medfører på sikt vesentlig økning av vedlikeholdskostnader grunnet skjult råte i panel flater. Dette skjer fordi fukten blir stående i vegetasjon, som igjen gjør at panel raskt får råteskader, og som igjen medfører økte felleskostnader. Styret vil ha stort fokus på dette i de kommende årene og spesielt parallelt med rehabiliteringsprosjektet.

NB!

Styret vil avholde beboermøte direkte etter generalforsamling.

- Her vil vi orientere om status i tak og panel prosjektet og videre fremdrift til prosjektets slutt.
- Informere beboerne rundt vegetasjonsproblematikken mot bygningskropper og planer styret har for å redusere konsekvensene rundt dette.
- Styret vil også svare på øvrige spørsmål fra den enkelte andelseier.

Styret er ikke i en rettslig tvist som kan medføre økonomisk ansvar for borettslaget.



5. REGNSKAPET FOR 2022

Regnskapet for 2022 viser et driftsresultat på kr 973.998,- og et positivt årsresultat på kr 299.650,-

Disponible midler, d.v.s. likviditet til disposisjon etter avdrag/låneopptak, utgjorde pr 31.12.2022 kr 2.850.400,-

Styret foreslår at det positive årsresultatet tillegges opptjent egenkapital.

Kommentarer til avvik mellom regnskap og budsjett:

Budsjettet endte likevel med et underskudd på Kr 789.250,-. Differansen mellom budsjett og resultat skyldes i hovedsak oppstart av vårt tak og panel prosjekt i 2022, med fullt ferdig tak og panel i PS 205 – 211 – 213 – 215 og 217 samt panel på PS 69. Dette utgjorde Kr 1.281.420,- som ble tatt fra årets driftsbudsjett og ikke det kommende nye byggelånet. ellers kun små endringer på enkelte poster.

Det er gjennomført vedlikehold som etter styrets oppfatning, er tilstrekkelig til å ivareta bygningenes tilstand og verdi.

Ellers vises til de enkelte tallene i resultatet og balansen og de regnskapsoversikter som fremkommer under noter til regnskapet.

Årsregnskapet gir en rettvise oversikt over lagets økonomiske stilling pr 31.12.2022 og for resultatet og kontantstrømmene i regnskapsåret som er i overensstemmelse med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk.

Det har ikke inntrådt vesentlige forhold av økonomiske eller av annen karakter fra 31.12.2022 og frem til styrets årsberetning er avgitt.

6. KOSTNADSUTVIKLING / BUDSJETT FOR 2023

Felleskostnader

Oversikten er basert på nåværende innbetaling av felleskostnader, samt en økning av denne vil komme i 2023. Dette for å dekke inn nytt felleslån til takskift og panel utbedringer. Andelseiere vil bli varslet om dette senest 1 måned før økningen skjer.

Lån med individuell nedbetaling (IN-avtale) reguleres og avregnes fortløpende etter gjeldende lånebetingelser.

Vedlikehold

Borettslaget har følgende planer for vedlikehold:

- Fortsette løpende vedlikehold av boligene. (2023)
- Utskifting av tak på boliger vil foregå gjennom hele 2023 og noe inn i 2024. (ca. første kvartal)
- Bytte råteskadet panel vil også fortsette gjennom 2023 parallelt med tak utskiftingen, også inn i 2024.
- Male borettslaget vurderes når takskift og panel er utført.



Forsikringer:

Bygningsforsikringen reguleres på bakgrunn av en generell indeksregulering og en individuell vurdering av skadestatistikk og fremtidig skaderisiko. For 2023 har syret byttet forsikringsselskap på bygningsforsikringen fra Fremtind til Protector forsikring. Dette utgjorde en vesentlig besparelse på Kr 129.659,- for borettslaget. (Polise nr for Borettslaget er 3051411)

Kommunale avgifter

Det er usikkerhet rundt økningens størrelse av kommunale avgifter og eiendomsskatt for 2023, da vann og avløpsavgiften nå går på den enkelte andelseier og ikke lenger ligger i borettslagets inntekt og utgiftsposter. Styret har forsøkt å budsjettere denne posten etter beste evne for avfall, eiendomsskatt og feieavgift.

Finanskostnader

Det er ikke lagt til en økning av lånerenten fra nåværende 4,1 % i 2023. Lånets saldo pr 31.12.22 utgjør 23.596.242,-.

For øvrig vises til de enkelte tallene i oversikten som er utarbeidet på bakgrunn av de planer som foreligger for 2023 og de endringer som ellers er omtalt i årsberetningen.

Sted Skedsmo 31.12.2022 / 15.03.2023.

Cecilia Björklin
styremedlem

Tommy Stovner
styreleder

Hege S Normann
Nestleder

Ragna Rødal
styremedlem

Jon Marsteinstredet
styremedlem



Vestvollhagan Borettslag

Årsoppgjør 2022

- * Resultatregnskap
- * Balanse
- * Noter



Vestvollhagan Borettslag org.nr. 948026899



Resultatregnskap 2022

Vestvollhagan Borettslag
Alle beløp i NOK

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Inntekter					
Felleskostnader	1	6 403 728	6 978 102	7 077 780	7 947 960
Annen driftsinntekt		45 650	31 200	30 000	30 000
Nedskrivning IN-gjeld	11	16 588	11 508	0	0
Sum driftsinntekter		6 465 966	7 020 809	7 107 780	7 977 960
Kostnader					
Lønnskostnad	2	285 250	285 250	285 250	285 250
Konsulenttjenester	3	295 026	269 611	280 580	295 295
Kontingenter		48 350	47 589	48 150	48 150
Rep og vedlikehold	4	1 874 524	1 850 841	850 000	20 955 000
Forsikringer		606 638	474 858	497 200	666 500
Kommunale avgifter og eiendomsskatt	5	1 219 602	2 137 518	2 413 900	1 147 300
Energi og fyring		66 316	56 239	55 200	75 000
Kabel-TV og telefoni		593 361	545 783	573 000	641 000
Driftskostnader	6	443 684	384 235	344 800	439 750
Andre driftskostnader	7	59 218	37 779	45 800	44 800
Sum driftskostnader		5 491 968	6 089 703	5 393 880	24 598 045
Driftsresultat før finansposter		973 998	931 107	1 713 900	-16 620 085
Finansielle poster					
Finansinntekt		2 238	7 044	1 000	1 000
Finanskostnad		676 585	464 370	626 000	2 124 405
Sum finansposter		-674 347	-457 325	-625 000	-2 123 405
Årsresultat		299 650	473 781	1 088 900	-18 743 490
Overført til annen egenkapital	10	299 650	473 781	0	0
Sum disponering		299 650	473 781	0	0

Resultatrapport 2022 for Vestvollhagan Borettslag



Balanse 31.12.2022

Vestvollhagan Borettslag
Alle beløp i NOK

	Note	2022	2021
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	8, 13	79 000 000	79 000 000
Tomt	8, 13	17 600 000	17 600 000
Sum varige driftsmidler		96 600 000	96 600 000
Finansielle anleggsmidler			
Sum anleggsmidler		96 600 000	96 600 000
Omløpsmidler			
Fordringer			
Forskuddsbetalte kostnader		16 297	1 189 870
Kundefordringer		87 203	56 700
Sum fordringer		103 500	1 246 570
Bankinnskudd, kasse o.l.		3 301 791	2 826 141
Sum omløpsmidler		3 405 291	4 072 711
SUM EIENDELER		100 005 291	100 672 711

Balanserapport 2022 for Vestvollhagan Borettslag



Balanse 31.12.2022

Vestvollhagan Borettslag
Alle beløp i NOK

	Note	2022	2021
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Andelskapital/ Innskutt egenkapital	9	11 800	11 800
Annen egenkapital	10	20 720 428	20 420 778
Sum egenkapital		20 732 228	20 432 578
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	11	23 596 242	24 443 613
IN-Gjeld	11	461 930	478 519
Borettsinnskudd	12	54 660 000	54 660 000
Sum langsiktig gjeld		78 718 172	79 582 132
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		519 493	627 198
Annen kortsiktig gjeld		35 398	30 803
Sum kortsiktig gjeld		554 891	658 001
Sum gjeld		79 273 063	80 240 133
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		100 005 291	100 672 711

Vestvollhagan Borettslag

Tommy Stovner
Styrets leder

Cecilia Björkin
Styremedlem

Jon Marsteintrædet
Styremedlem

Hege Sofie Mølsted Normann
Styremedlem

Ragna Margrethe Otterholm Rødahl
Styremedlem

Balanserapport 2022 for Vestvollhagan 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
Avdrag IN	891 709	949 872	887 800	713 400
Avregning avdrag	-44 347	0	0	0
Avregning renter	71 234	0	0	0
Generelle felleskostnader	4 879 807	5 563 860	5 563 980	4 813 980
Renter IN	605 325	464 370	626 000	1 129 900
Stipulerte avdrag	0	0	0	296 175
Stipulerte rentekostnader	0	0	0	994 505
Sum felleskostnader	6 403 728	6 978 102	7 077 780	7 947 960



Note 2 Lønns- og personalkostnader

	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Godtgjørelse til styre- og bedriftsforsamling	250 000	250 000	250 000	250 000
Arbeidsgiveravgift	35 250	35 250	35 250	35 250
Sum lønnskostnader	285 250	285 250	285 250	285 250

Utbetalt styrehonorar gjelder for perioden 2021/2022. Styret har også fått dekket utgifter i fbm. julebord på kr 5000, ref. note 7.

Borettslaget har ingen ansatte.
Borettslaget er ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.

Note 3 Konsulenttjenester

	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Forretningsførsel	205 780	199 980	205 780	216 995
Revisjon	6 250	6 250	7 000	6 700
Tilleggstjenester	15 976	13 040	15 000	15 000
Vakthold	67 020	50 341	52 800	56 600
Sum konsulenttjenester	295 026	269 611	280 580	295 295

Godtgjørelse til revisor er i sin helhet knyttet til revisjon.



Note 4 Reparasjon og vedlikehold

	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Annet	356 029	0	10 000	10 000
Brannsikring	0	0	0	15 000
Bygninger	298 559	939 331	710 000	700 000
Dugnad	4 968	3 136	5 000	5 000
Eiendom	0	0	100 000	200 000
Elektro	0	0	5 000	5 000
Garasjer	364 938	581 741	10 000	10 000
Større vedlikehold	804 375	0	0	20 000 000
Utvendig anlegg	45 656	314 610	10 000	10 000
VVS	0	12 023	0	0
Sum vedlikeholdskostnader	1 874 524	1 850 841	850 000	20 955 000

Note 5 Kommunale avgifter og eiendomsskatt

	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Eiendomsskatt	252 086	222 194	211 300	277 300
Kommunale avgifter	967 516	1 915 324	2 202 600	870 000
Sum kommunale avgifter og eiendomsskatt	1 219 602	2 137 518	2 413 900	1 147 300

Note 6 Driftskostnader

	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Brøyting/strøing/feiing	222 813	221 500	175 000	212 500
Gressklipping	156 875	143 750	150 100	143 750
Skadedyrbekjempelse	22 032	18 985	19 700	22 000
Søppeltømming / container	0	0	0	20 000
Vaktmester	41 964	0	0	0
Sum driftskostnader	443 684	384 235	344 800	439 750



Note 7 Andre driftskostnader

	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Annet	0	0	2 000	0
Kontormaskiner	5 500	0	0	0
Sum driftsmateriale	5 500	0	2 000	0
Aviser, bøker, tidsskrift	913	913	0	0
Generalforsamling	7 288	16 097	16 000	10 000
Kostnader tillitsvalgte	5 000	1 920	5 000	2 500
Kurs, møter, konferanser	0	0	5 000	2 500
Lisenser/software	11 638	11 338	5 000	5 000
Rekvisita	699	0	0	1 000
Velferd	19 712	2 672	5 000	15 000
Sum kontorkostnader	45 250	32 939	36 000	37 000
Gave, ikke	668	0	0	0
Bank og kortgebyrer	7 800	4 839	7 800	7 800
Sum andre kontorkostnader	8 468	4 839	7 800	7 800
Sum andre driftskostnader	59 218	37 779	45 800	44 800



Note 8 Anleggsmidler

	Bygninger	Tomter
Anskaffelseskost pr.01.01	79 000 000	17 600 000
Anskaffelseskost pr.31.12	79 000 000	17 600 000
Bokført verdi pr.31.12	79 000 000	17 600 000
Anskaffelsesår	1990	1990

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 9 Andelskapital

Andelskapitalen er kr. 11 800 fordelt på 118 à kr. 100.

Note 10 Opptjent egenkapital

	Regnskap 2022	Regnskap 2021
Opptjent egenkapital		
Opptjent egenkapital 01.01	20 420 778	19 946 997
Tilført til/fra EK fra årets resultat	299 650	473 781
Sum opptjent egenkapital 31.12	20 720 428	20 420 778



Note 11 Pantelån

Kreditor:	DNB BANK
	ASA
Lånesnummer:	12135553903
Lånetype:	Annuitet
Opptaks år:	2017
Rentesats:	4,1 %
Beregnet innfridd:	30.12.2042
Opprinnelig lånebeløp:	28 526 638
Lånesaldo 01.01:	24 443 613
Avdrag i perioden:	847 372
Lånesaldo 31.12:	23 596 242
Saldo 5 år frem i tid:	19 1362 819
Andelssaldo 01.01:	478 519
Innbetalt IN i perioden:	0
Nedskrevet andelssaldo i perioden:	16 588
Andelssaldo 31.12:	461 930
Sum pantegjeld for lån:	24 058 172

Note 12 Borettsinnskudd

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



Note 13 Pant og sikkerhetsstillelse

	Regnskap 2022	Regnskap 2021
Bokført gjeld som er sikret ved pant utgjør	78 718 172	79 582 132
Balanseført verdi av de pantsatte eiendelene utgjør	96 600 000	96 600 000
Pant og sikkerhetsstillelse		
Tinglyst pant i henhold til panteattesten	104 360 000	104 360 000

Tinglyst pant i henhold til panteattest.

Note 14 Disponible midler

	2022	2021
A. Disponible midler 01.01	3 414 710	3 902 309
B. Endringer disponible midler:		
Årets resultat	299 650	473 781
Fradrag for avdrag langsiktig lån	-847 372	-949 872
Nedskrivning IN-gjeld	-16 588	-11 508
B. Årets endring i disponible midler	-564 310	-487 599
C. Disponible midler 31.12	2 850 400	3 414 710
Spesifikasjon av disponible midler:		
Omløpsmidler	3 405 291	4 072 711
- Kortsiktig gjeld	554 891	658 001
= Disponible midler 31.12	2 850 400	3 414 710



Til generalforsamlingen i Vestvollhagan Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Vestvollhagan Borettslag som viser et overskudd på NOK 299 650. 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 informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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



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, 23. 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