



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - 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: 01.01.2020 - 31.12.2020

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: Tommy Stovner
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 19.03.2021

Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020

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, 31.05.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		7 082 174	6 874 657
Sum inntekter		7 082 174	6 874 657
Kostnader			
Lønnskostnad		247 725	256 725
Annen driftskostnad		6 352 281	4 336 020
Sum kostnader		6 600 005	4 592 745
Driftsresultat		482 169	2 281 913
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		5 478	57 343
Sum finansinntekter		5 478	57 343
Annen rentekostnad		564 020	667 150
Sum finanskostnader		564 020	667 150
Netto finans		-558 542	-609 807
Ordinært resultat før skattekostnad		-76 374	1 672 105
Ordinært resultat etter skattekostnad		-76 374	1 672 105
Årsresultat		-76 373	1 672 105
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-76 373	1 672 105
Sum overføringer og disponeringer		-76 373	1 672 105



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		96 600 000	96 600 000
Sum varige driftsmidler		96 600 000	96 600 000
Sum anleggsmidler		96 600 000	96 600 000
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		31 129	47 243
Andre fordringer		1 038 583	541 389
Sum fordringer		1 069 712	588 632
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		3 379 409	4 959 825
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		3 379 409	4 959 825
Sum omløpsmidler		4 449 121	5 548 457
SUM EIENDELER		101 049 121	102 148 457
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital		11 800	11 800
Sum innskutt egenkapital		11 800	11 800
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		19 946 997	20 023 370



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Sum opptjent egenkapital		19 946 997	20 023 370
Sum egenkapital		19 958 797	20 035 170
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		25 635 023	26 549 727
Øvrig langsiktig gjeld		54 908 489	54 917 355
Sum annen langsiktig gjeld		80 543 512	81 467 082
Sum langsiktig gjeld		80 543 512	81 467 083
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		534 390	624 931
Annen kortsiktig gjeld		12 422	21 273
Sum kortsiktig gjeld		546 812	646 204
Sum gjeld		81 090 324	82 113 287
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		101 049 121	102 148 457



RESULTAT

	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
Inntekter				
Innkrevde felleskostnader	5 563 860	5 327 532	5 593 980	5 563 980
Andel renter	562 653	663 587	732 700	453 700
Andel avdrag	914 994	845 338	835 000	960 050
Andre inntekter	31 800	30 000	30 000	30 000
Nedskrivning andel IN-gjeld	8 867	8 200	0	0
Sum inntekter	7 082 174	6 874 657	7 191 680	7 007 730
Kostnader				
Lønns- og personalkostnader	22 725	31 725	32 000	31 725
Styrehonorar	225 000	225 000	225 000	225 000
Revisjonshonorar	6 213	6 213	7 000	7 000
Forretningsførerhonorar	195 292	189 200	195 000	199 980
Konsulenttjenester	62 232	30 370	64 500	64 500
Kontingenter	45 306	49 111	49 000	49 000
Drift og vedlikehold	3 278 958	1 252 290	1 219 000	2 142 000
Forsikringer	452 248	460 543	454 500	467 000
Kommunale avgifter	1 449 960	1 623 728	1 786 000	1 522 500
Eiendomsskatt	211 318	117 883	118 000	211 300
Energi/fyring	39 127	32 760	30 000	31 500
Kabel-TV og bredbånd	533 997	519 162	545 000	560 700
Andre driftskostnader	77 630	54 760	96 000	63 000
Sum kostnader	6 600 005	4 592 745	4 821 000	5 575 205
Driftsresultat	482 169	2 281 913	2 370 680	1 432 525
Finansinntekter/-kostnader				
Renteinntekter	5 478	57 343	4 000	3 000
Rentekostnader	564 020	667 150	732 700	453 700
Sum finansposter	-558 542	-609 807	-728 700	-450 700
Årets resultat	-76 373	1 672 105	1 641 980	981 825
Disponering:				
Overført til/fra egenkapital	-76 373	1 672 105	0	0
Sum disponering	-76 373	1 672 105	0	0



BALANSE

	Balanse 31.12.20	Balanse 31.12.19
EIENDELER		
Anleggsmidler		
Varige driftsmidler		
Tomter	17 600 000	17 600 000
Bygninger	79 000 000	79 000 000
Finansielle anleggsmidler		
Sum anleggsmidler	96 600 000	96 600 000
Omløpsmidler		
Restanser felleskostnader	31 129	47 243
Kortsiktige fordringer	0	350
Forskuddsbetalte kostnader	1 038 583	541 039
Bank	3 379 409	4 959 825
Sum omløpsmidler	4 449 121	5 548 457
SUM EIENDELER	101 049 121	102 148 457

285 Vestvollhagan Borettslag



BALANSE

	Balanse 31.12.20	Balanse 31.12.19
EGENKAPITAL OG GJELD		
Egenkapital		
Andelskapital/innskutt egenkapital	11 800	11 800
Opptjent egenkapital	19 946 997	20 023 370
Sum egenkapital	19 958 797	20 035 170
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
IN-gjeld	248 489	257 355
Pantelån	25 635 023	26 549 727
Borettsinnskudd	54 660 000	54 660 000
Sum langsiktig gjeld	80 543 512	81 467 083
Kortsiktig gjeld		
Forskudd felleskostnader	8 095	12 245
Leverandørgjeld	534 390	624 931
Påløpne renter	3 782	6 110
Annen kortsiktig gjeld	545	2 918
Sum kortsiktig gjeld	546 812	646 204
Sum gjeld	81 090 324	82 113 287
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	101 049 121	102 148 457

Pant og sikkerhetsstillelse

Lillestrøm 31.12.20

Vestvollhagan Borettslag

Sted: _____, dato: _____

Robert Sundt Espeland
Styreleder

Mikael Alexander Fransson
Styremedlem

Cecillia Björklin
Styremedlem

Ståle Pedersen
Styremedlem

Hege Sofie M. Normann
Styremedlem

285 Vestvollhagan Borettslag



Vestvollhagan Borettslag STYRETS ÅRSBERETNING 2020

1. TILLITSVALGTE

Styret har i perioden bestått av:

Styreleder:	Robert Mikkelson Espeland	(valgt for 2 år i 2019)
Nestleder:	Ståle Pedersen	(valgt for 2 år i 2019)
Styremedlem:	Hege Sofie Normann	(valgt for 2 år i 2019)
Styremedlem:	Cecilia Björklin	(valgt for 2 år i 2020)
Styremedlem:	Mikael Alexander Fransson	(valgt for 2 år i 2020)

Varamedlemmer til styret:

Silje Pedersen
Christin Lian
Nicolai Pyke
(Alle valgt for 1 år i 2020)

Valgkomiteen:

Hans Erik Gaarder
Jon Marteintrædet
Tommy Stovner
(Alle valgt for 1 år i 2020)

Delegater til generalforsamlingen i boligbyggelaget i 2020:

Delegater:	Varedelegater:
Robert Mikkelson Espeland	Mikael Alexander Fransson
Ståle Pedersen	Cecilia Björklin
Hege Sofie Normann	Christin Lian

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

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 kontakinformasjon som ligger på borettslagets hjemmeside som er www.vestvollhagan.no



4. STYRETS ARBEID

Siden forrige ordinære generalforsamling har styret avholdt 7 møter og behandlet rutinesaker, så som:

- *Godkjenning av nye eiere*
- *Budsjettering*
- *Internkontroll og oppdatering av HMS-plan (Helse, Miljø og Sikkerhet)*
- *Løpende vedlikehold*
- *Forsikringsskader*
- *Parkering*
- *Oppfølging av avtaler*

Tiltak og avtaler gjennomført i 2020:

Styreperioden begynte relativt sent (juni) pga. utsatt generalforsamling i 2020 grunnet korona. Styret har også i år jobbet mye med løpende vedlikehold. En del av boligmassen har hatt stort behov for utskiftninger og vi har prioritert dette. Vi har dessverre også hatt svært mange forsikringssaker som vi har fulgt opp. En del av disse er unngåelige, men vi ser dessverre for mange saker som skyldes dårlig vedlikehold og ettersyn av beboer samt dårlig håndverk. En del av skadene som har oppstått har direkte sammenheng med at takene våre begynner å bli dårlige. Styret har derfor hatt et anbud ute på nye tak og vi står nå igjen med 4 tilbydere. De 4 som står igjen skal levere tilbud så fort det er foretatt en felles oppmåling av takene. Denne prosessen er noe vi har valgt å ta oss god tid til og legge mye vekt på da prosjektet er stort og kostbart. Alternativet om å benytte takfornyng er ikke lenger aktuelt da vi underveis i prosessen fikk bekreftet at undertakene våre er for dårlige og resultatet derfor ikke kan garanteres på lang sikt. Når det gjelder garasjetakene så har vi allerede inngått en avtale om bytte av takpapp samt vindskier. Dette skal starte så fort snøen smelter. Styret har også fått på plass en avtale om lading i garasjene. Dette prosjektet er dessverre forsinket, men pr februar så er de i gang med graving. GET har byttet navn til Telia og vi har kontraktfestet en oppgradering av kabelnettet i borettslaget for bedre kapasitet og bedre oppetid. Telia er også forsinket, men de skal begynne på denne jobben så fort det lar seg gjøre. På toppen av dette så kommer dialog med kommunen om eiendomsskatt og vannmålere. Dette er tidkrevende saker da man må vente lenge på tilbakemeldinger og avklaringer. Det har i 2020 vært nok et år med relativt mye arbeid for styret. Vi ser for oss at i årene som kommer må det være fokus på: Nye tak, bytte av panel og maling av borettslaget.

Avtaler inngått i 2020:

Bergheim, snø og gressklipping, 1 år
Helberg bygg, rammeavtale vedlikehold, løpende
Ekrogn Tak og Membran AS, nye garasjetak
Anticimex, skadedyrkontroll, løpende
Ladeklar, ladeinfrastruktur, løpende



Eiere og beboere:

Året 2020 har vært preget av mye dialog med beboere. Mye av tiden går med på å forklare andelseiere at de eier en del av Borettslaget og at alle utgifter må dekkes fra husleien, derfor kan vi ikke oppgradere alt til 2020 standard. Styrets oppgave er bla å ivareta økonomien og verdiene våre på best mulig måte. Årets juletre tenning ble utført av 4 personer pga. korona restriksjoner, noe som var trist da vi vanligvis har et fint opplegg denne dagen. Styret valgte isteden å sende to koronavennlige nisser med hjelper rundt til barna i borettslaget, noe som ble godt mottatt.

Beboerne i borettslaget har en Facebook gruppe som er fin for å holde kontakten og få med seg hva som skjer i borettslaget. Styret bruker denne for å få ut informasjon, men ønsker ikke at dette blir en kanal inn til styret.

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

5. REGNSKAPET FOR 2020

Regnskapet for 2020 viser et driftsresultat på kr 482 169 og et negativt årsresultat på kr 76 373

Disponible midler, d.v.s. likviditet til disposisjon etter avdrag/låneopptak, utgjorde pr 31.12.2020 kr 3 902 309

Styret foreslår at det negative årsresultatet dekkes av opptjent egenkapital.

Vestvollhagan Borettslag valgte for mange år siden å ha et løpende vedlikehold istedenfor å bytte «alt» i løpet av få år. Dette var en vurdering som ble gjort basert på at man ved å ta «alt» ville ha måtte bytte ut mye som var relativt nytt. Det henger også sammen med at man ønsket å holde husleien på et moderat nivå. Dette medfører at det noen år kommer høyere kostnader til vedlikehold enn forventet. Styret har allikevel forventninger om at budsjettet for 2021 vil være riktig i forhold til det løpende vedlikeholdet som skal gjøres basert på at veldig mye er byttet de senere år, spesielt i 2020. Takprosjektet kommer utenom det ordinære vedlikeholdsbudsjettet og må finansieres med låneopptak men kostnaden er ikke kjent enda.

Kommentarer til større avvik mellom regnskap og budsjett:

Regnskapet endte 1 718 353 under budsjett.

Den store utgiftsposten, som fikk budsjettet til å sprekke i år, er vedlikehold og pålagt installasjon av vannmålere. Borettslagets snekker har i mange år ligget relativt langt bak planen på vedlikehold. I år har vi endelig fått tatt igjen dette gapet slik at man har utført årets vedlikehold og tidligere års vedlikehold i løpet av 2020. I tillegg oppdaget snekkeren under dette arbeidet en del andre mangler som har blitt utbedret. Styret valgte å prioritere dette arbeidet slik at bygningsmassen vår ikke forringes. Styret ser ikke pr nå dette som en utfordring kommende år da snekkeren nå mer eller mindre er ajour med planen.



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

For øvrig 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 31.12.2020 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 31.12.2020 og frem til styret årsberetning er avgitt.

6. KOSTNADSUTVIKLING / BUDSJETT FOR 2020

Felleskostnader

Oversikten er basert på nåværende innbetaling av felleskostnader.

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
- Velge leverandør av nye tak. Styret ser ikke for seg at det vil bli store endringer i husleien, da borettslaget har en god økonomi, men det vil bli justeringer.
- Bytte panel på sør og vest vegger
- Male borettslaget

Forsikringer:

Bygningsforsikringen reguleres på bakgrunn av en generell indeksregulering og en individuell vurdering av skadestatistikk og fremtidig skaderisiko. Det er budsjettert med en økning på 5%.

Kommunale avgifter

De kommunale avgiftene har variert de siste årene. Det er lagt til grunn en generell økning på 5% i forhold til 2020. Det er usikkerhet rundt økningens størrelse av kommunale avgifter og eiendomsskatt for 2021. Styret har forsøkt å budsjettere denne posten etter beste evne.



Finanskostnader

Det er ikke lagt til grunn noen økning av lånerenten i løpet av 2021. For lån med flytende rente er nedbetalingsplanen pr oktober 2020 lagt til grunn ved budsjetteringen.

For øvrig vises til de enkelte tallene i oversikten som er utarbeidet på bakgrunn av de planer som foreligger for 2021 og de endringer som ellers er omtalt i årsberetningen.

Sted ~~Stalsund~~, 31.12.2019 / 12.02.2021

Cecilia Björklin
styremedlem

Robert M Espeland
styreleder

Hege S Normann
styremedlem

Alexander Fransson
styremedlem

Ståle Pedersen
styremedlem

**RESULTAT**

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
Inntekter					
Innkrevde felleskostnader	1	5 563 860	5 327 532	5 593 980	5 563 980
Andel renter IN		562 653	663 587	732 700	453 700
Andel avdrag IN		914 994	845 338	835 000	960 050
Andre inntekter	2	31 800	30 000	30 000	30 000
Nedskrivning andel IN-gjeld	13	8 867	8 200	0	0
Sum inntekter		7 082 174	6 874 657	7 191 680	7 007 730
Kostnader					
Lønns- og personalkostnader	3	22 725	31 725	32 000	31 725
Styrehonorar	4	225 000	225 000	225 000	225 000
Revisjonshonorar	4	6 213	6 213	7 000	7 000
Forretningsførerhonorar		195 292	189 200	195 000	199 980
Konsulenttjenester	5	62 232	30 370	64 500	64 500
Kontingenter		45 306	49 111	49 000	49 000
Drift og vedlikehold	6	3 278 958	1 252 290	1 219 000	2 142 000
Forsikringer		452 248	460 543	454 500	467 000
Kommunale avgifter		1 449 960	1 623 728	1 786 000	1 522 500
Eiendomsskatt		211 318	117 883	118 000	211 300
Energi/fyring	7	39 127	32 760	30 000	31 500
Kabel-TV og bredbånd	8	533 997	519 162	545 000	560 700
Andre driftskostnader	9	77 630	54 760	96 000	63 000
Sum kostnader		6 600 005	4 592 745	4 821 000	5 575 205
Driftsresultat		482 169	2 281 913	2 370 680	1 432 525
Finansinntekter/-kostnader					
Renteinntekter		5 478	57 343	4 000	3 000
Rentekostnader		564 020	667 150	732 700	453 700
Sum finansposter		-558 542	-609 807	-728 700	-450 700
Årets resultat		-76 373	1 672 105	1 641 980	981 825
Disponering:					
Overført til/fra egenkapital	12	-76 373	1 672 105	0	0
Sum disponering		-76 373	1 672 105	0	0

285 Vestvollhagan Borettslag



BALANSE

	Note	Balanse 31.12.20	Balanse 31.12.19
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter	10, 15	17 600 000	17 600 000
Bygninger	10, 15	79 000 000	79 000 000
Finansielle anleggsmidler			
Sum anleggsmidler		96 600 000	96 600 000
Omløpsmidler			
Restanser felleskostnader		31 129	47 243
Kortsiktige fordringer		0	350
Forskuddsbetalte kostnader		1 038 583	541 039
Bank		3 379 409	4 959 825
Sum omløpsmidler		4 449 121	5 548 457
SUM EIENDELER		101 049 121	102 148 457

Handwritten signature and initials:
F. J. R. M.
H. W. S. S. P.

285 Vestvollhagan Borettslag




BALANSE

	Note	Balanse 31.12.20	Balanse 31.12.19
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Andelskapital/innskutt egenkapital	11	11 800	11 800
Opptjent egenkapital	12	19 946 997	20 023 370
Sum egenkapital		19 958 797	20 035 170
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
IN-gjeld	13, 15	248 489	257 355
Pantelån	13, 15	25 635 023	26 549 727
Borettsinnskudd	14, 15	54 660 000	54 660 000
Sum langsiktig gjeld		80 543 512	81 467 083
Kortsiktig gjeld			
Forskudd felleskostnader		8 095	12 245
Leverandørgjeld		534 390	624 931
Påløpne renter		3 782	6 110
Annen kortsiktig gjeld		545	2 918
Sum kortsiktig gjeld		546 812	646 204
Sum gjeld		81 090 324	82 113 287
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		101 049 121	102 148 457

Pant og sikkerhetsstillelse 15

Lillestrøm 31.12.20
Vestvollhagan Borettslag

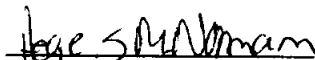
Sted: Steeksmo, dato: 20221


Robert Sundt Espeland
Styreleder


Mikael Alexander Fransson
Styremedlem


Cecilia Bjørkin
Styremedlem


Ståle Pedersen
Styremedlem


Hege Sofie M. Normann
Styremedlem

285 Vestvollhagan Borettslag



NOTER

Note 0 - 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.

Avskrivningsatts 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 - Innkrevde felleskostnader

	2020	2019
Felleskostnader	5 563 860	5 327 532
Sum	5 563 860	5 327 532

Note 2 - Andre inntekter

	2020	2019
Dugnadsbidrag	31 800	30 000
Sum	31 800	30 000

SSP HAN 4/16

285 Vestvollhagan Borettslag



NOTER

Note 3 - Lønns-/og personalkostnader

	2020	2019
Arbeidsgiveravgift	31 725	31 725
Arbeidsgiveravgift reduksjon 3. termin	-9 000	0
Sum	22 725	31 725

Borettslaget har ingen ansatte.

Borettslaget er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Note 4 - Godtgjørelse til styre og revisor

	2020	2019
Utbetalt styrehonorar	225 000	225 000
Godtgjørelse revisor er i sin helhet knyttet til revisjon	6 213	6 213
Sum	231 213	231 213

Utbetalt styrehonorar gjelder for perioden 2019/2020.
I tillegg har styret fått dekket utgifter til julebord kr 9 450,-

Note 5 - Konsulenttjenester

	2020	2019
Vakthold	49 500	16 500
Andre forvaltningstjenester	12 732	13 870
Sum	62 232	30 370

Note 6 - Drift og vedlikehold

	2020	2019
Vedlikehold bygg	2 366 261	738 787
Vedlikehold VVS	408 125	64 707
Vedlikehold utvendige anlegg	145 153	77 528
Vedlikehold garasjer	9 600	36 346
Kostnader til dugnad	2 693	4 113
Egenandel forsikringsskader	4 000	0
Snøbrøyting/strøing/feiing	203 125	212 060
Gressklipping	140 000	118 750
Sum	3 278 958	1 252 290

Note 7 - Energi/fyring

	2020	2019
Strøm	39 127	32 760
Sum	39 127	32 760

285 Vestvollhagan Borettslag



NOTER

Note 8 - Kabel-TV og bredbånd

	2020	2019
Kabel-TV	533 997	519 162
Sum	533 997	519 162

Note 9 - Andre driftskostnader

	2020	2019
Søppeletømming/Container	0	11 188
Verktøy og redskaper	609	0
Skadedyrarb. & Soppkontroll	3 133	0
Kontorrekvisita	999	0
Aviser, tidsskrifter, faglitteratur	913	2 555
Kostnader tillitsvalgte	9 450	1 604
Generalforsamling/årsmøte	12 216	14 870
IT-Kostnader	11 883	11 406
Porto	0	1 888
Bank- og kortgebyr, betalingsgebyr, tinglysningsge	4 885	4 410
Velferdskostnader	33 542	6 840
Sum	77 630	54 760

Note 10 - Anleggsmidler

	Bygninger	Tomter
Anskaffelseskost pr.01.01 :	79 000 000	17 600 000
Årets tilgang :	0	0
Årets avgang :	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	79 000 000	17 600 000
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	79 000 000	17 600 000

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 11 - Andelskapital

	Antall	Pålydende	Bokført verdi
Andelskapital	118	100	11 800

SSP
AF
V
H
3

285 Vestvollhagan Borettslag



NOTER

Note 12 - Opptjent egenkapital

	2020	2019
Opptjent egenkapital 01.01	20 023 370	18 351 265
Tilført til/fra EK fra årets resultat	-76 373	1 672 105
Opptjent egenkapital 31.12	19 946 997	20 023 370

285 Vestvollhagan Borettslag



NOTER

Note 13 - Pantelån

Kreditor:	DNB BANK ASA
Lånenummer:	1213553903
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2017
Rentesats:	1.80 %
Beregnet innfridd:	30.12.2042
Opprinnelig lånebeløp:	28 526 638
Lånesaldo 01.01:	26 549 727
Avdrag i perioden:	914 705
Lånesaldo 31.12:	25 635 023
Saldo 5 år frem i tid:	20 663 149
Andelssaldo 01.01:	257 355
Innbetalt IN i perioden:	0
Nedskrevet andelssaldo i perioden:	8 867
Andelssaldo 31.12:	248 489
Sum pantegjeld for lån:	25 883 512

Det er inngått avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN). Dette innebærer at den enkelte andelseier gis anledning til å foreta innbetaling på sin beregnede andel av borettslagets fellesgjeld. Innbetaling gir andelseier reduksjon i fremtidige innkrevde felleskostnader, ved at både avdrags- og rentedelen blir redusert. Andelseier vil ved IN få inntrederett i långivers krav mot borettslaget med tilhørende pantesikkerhet. Andelseier gis sideordnet prioritet med det til enhver tid utestående beløp på angjeldende lån.

IN er behandlet etter gjeldsmetoden. Overfor den enkelte andelseier beregnes andel restansvar IN som et forholdstall mellom samlede innbetalinger og gjenværende fellesgjeld.

Note 14 - Borettsinnskudd

Innskuddene er sikret med pant i eiendommen.

Note 15 - Pant og sikkerhetsstillelse

	2020	2019
Bokført gjeld som er sikret ved pant utgjør	80 543 512	81 467 083
Balansført verdi av de pantsatte eiendelene utgjør	96 600 000	96 600 000
Pant og sikkerhetsstillelse	2020	2019
Tinglyst pant i henhold til panteattesten	104 360 000	104 360 000

285 Vestvollhagan Borettslag



NOTER

Note 16 - Disponible midler

	2020	2019
A. Disponible midler 01.01	4 902 253	4 084 251
B. Endring disponible midler		
Årets resultat	-76 373	1 672 105
Avdrag langsiktig gjeld	-914 705	-845 904
Nedskrivning IN-gjeld	-8 867	-8 200
B. Årets endringer disponible midler	-999 944	818 002
C. Disponible midler 31.12	3 902 309	4 902 253
Spesifikasjon av disponible midler		
Omløpsmidler	4 449 121	5 548 457
- Kortsiktig gjeld	546 812	646 204
= Disponible midler 31.12	3 902 309	4 902 253

285 Vestvollhagan Borettslag



Til generalforsamlingen i Vestvollhagan Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Vestvollhagan Borettslags årsregnskap som viser et underskudd på kr 76 373. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2020, 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 er det medfølgende årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2020, 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Vi er uavhengige av borettslaget slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske plikter i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Ledelsen er ansvarlig for øvrig informasjon. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjetttall som er presentert sammen med årsregnskapet.

Vår uttalelse om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke øvrig informasjon, og vi attesterer ikke den øvrige informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom øvrig informasjon og årsregnskapet, kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon. Dersom vi konkluderer med at den øvrige informasjonen inneholder vesentlig feilinformasjon er vi pålagt å rapportere det. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Styrets ansvar for årsregnskapet

Styret (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder 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

Telefon: 63 89 77 00

E-post: firmapost@slm-revisjon.no

Besøksadresse: Skedsmogt. 3A, Lillestrøm

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.

An Association of Independent Accounting Firms



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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

Uttalelse om andre lovmessige krav

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendig i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag ISAE 3000 *Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon*, mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av borettslagets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringskikk i Norge.

Lillestrøm, 15. februar 2021
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: Skedsmogt. 3A, 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.