



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 988 234 109  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: VORMVIKÅSEN BORETTSLAG  
Forretningsadresse: c/o Bori BBL  
Bjørnsons gate 35  
2003 LILLESTRØM

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

### 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: Gudbrand Haugen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 28.06.2022

### Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021

*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, 20.07.2023



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt	1,12	867 066	851 459
<b>Sum inntekter</b>		<b>867 067</b>	<b>851 459</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	2,3	31 055	17 115
Annen driftskostnad	3,4,5,6 ,7,8	537 483	448 142
<b>Sum kostnader</b>		<b>568 539</b>	<b>465 258</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>298 528</b>	<b>386 201</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		189	766
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>189</b>	<b>766</b>
Annen rentekostnad		98 282	125 705
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>98 282</b>	<b>125 705</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-98 093</b>	<b>-124 940</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>200 435</b>	<b>261 263</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>200 435</b>	<b>261 263</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>200 434</b>	<b>261 261</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital	11	200 434	261 261
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>200 434</b>	<b>261 261</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	9,14	19 120 000	19 120 000
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>19 120 000</b>	<b>19 120 000</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>19 120 000</b>	<b>19 120 000</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		46 477	42 157
<b>Sum fordringer</b>		<b>46 477</b>	<b>42 157</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 102 173	1 177 497
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>1 102 173</b>	<b>1 177 497</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>1 148 650</b>	<b>1 219 654</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>20 268 650</b>	<b>20 339 654</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Selskapskapital	10	1 600	1 600
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>1 600</b>	<b>1 600</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	11	3 210 124	3 009 690
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>3 210 124</b>	<b>3 009 690</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>Sum egenkapital</b>		<b>3 211 724</b>	<b>3 011 290</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	12,14	3 932 475	4 128 421
Øvrig langsiktig gjeld	12,13, 14	13 063 243	13 154 838
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>16 995 718</b>	<b>17 283 259</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>16 995 717</b>	<b>17 283 259</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		58 203	44 518
Skyldige offentlige avgifter		1 744	0
Annen kortsiktig gjeld		1 262	587
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>61 209</b>	<b>45 105</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>17 056 926</b>	<b>17 328 364</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>20 268 650</b>	<b>20 339 654</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 580634

**Enheten**

Organisasjonsnummer: 988 234 109  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: VORMVIKÅSEN BORETTSLAG  
Forretningsadresse: c/o Bori BBL  
Bjørnsons gate 35  
2003 LILLESTRØM

**Regnskapsår**

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

**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: Gudbrand Haugen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 28.06.2022

**Grunnlag for avgivelse**

År 2021: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021.

*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, 06.07.2022



Organisasjonsnr: 988 234 109  
VORMVIKÅSEN BORETTSLAG

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt	1, 12	867 066	851 459
<b>Sum inntekter</b>		<b>867 067</b>	<b>851 459</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	2, 3	31 055	17 115
Annen driftskostnad	3, 4, 5, 6, 7	537 483	448 142
<b>Sum kostnader</b>		<b>568 539</b>	<b>465 258</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>298 528</b>	<b>386 201</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		189	766
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>189</b>	<b>766</b>
Annen rentekostnad		98 282	125 705
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>98 282</b>	<b>125 705</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-98 093</b>	<b>-124 940</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>200 435</b>	<b>261 263</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>200 435</b>	<b>261 263</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>200 434</b>	<b>261 261</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital	11	200 434	261 261
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>200 434</b>	<b>261 261</b>



Organisasjonsnr: 988 234 109  
VORMVIKÅSEN BORETTSLAG

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
--------------	------	------	------

### BALANSE - EIENDELER

#### Anleggsmidler Immaterielle eiendeler

#### Varige driftsmidler

Tomter, bygninger og annen fast eiendom	9,14	19 120 000	19 120 000
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>19 120 000</b>	<b>19 120 000</b>

<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>19 120 000</b>	<b>19 120 000</b>
--------------------------	--	-------------------	-------------------

#### Omløpsmidler

#### Varer

#### Fordringer

Andre fordringer		46 477	42 157
<b>Sum fordringer</b>		<b>46 477</b>	<b>42 157</b>

#### Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 102 173	1 177 497
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>1 102 173</b>	<b>1 177 497</b>

<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>1 148 650</b>	<b>1 219 654</b>
-------------------------	--	------------------	------------------

<b>SUM EIENDELER</b>		<b>20 268 650</b>	<b>20 339 654</b>
----------------------	--	-------------------	-------------------

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

#### Egenkapital

#### Innskutt egenkapital

Selskapskapital	10	1 600	1 600
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>1 600</b>	<b>1 600</b>

#### Opptjent egenkapital

Annen egenkapital	11	3 210 124	3 009 690
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>3 210 124</b>	<b>3 009 690</b>

<b>Sum egenkapital</b>		<b>3 211 724</b>	<b>3 011 290</b>
------------------------	--	------------------	------------------

#### Gjeld

#### Langsiktig gjeld

#### Annen langsiktig gjeld

Gjeld til kredittinstitusjoner	12,14	3 932 475	4 128 421
--------------------------------	-------	-----------	-----------



Øvrig langsiktig gjeld	12,13,14	13 063 243	13 154 838
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>16 995 718</b>	<b>17 283 259</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>16 995 717</b>	<b>17 283 259</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		58 203	44 518
Skyldige offentlige avgifter		1 744	0
Annen kortsiktig gjeld		1 262	587
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>61 209</b>	<b>45 105</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>17 056 926</b>	<b>17 328 364</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>20 268 650</b>	<b>20 339 654</b>



Organisasjonsnr: 988 234 109  
VORMVIKÅSEN BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note  
2,3

Antall årsverk i regnskapsåret  
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

**Konsernregnskap**

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

**Fordringer**

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp



Beholdning av egne aksjer                      Antall                      Pålydende                      Andel av aksjek.

**Note**

**Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer**

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om:

Medlemmer av:

**Mer om lån og sikkerhetsstillelse**



## RESULTAT

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
<b>Inntekter</b>					
Innkrevde felleskostnader	1	481 152	457 152	481 229	529 352
Andel renter		98 373	125 989	105 770	110 600
Andel avdrag		195 946	182 844	192 329	193 170
Nedskrivning andel IN-gjeld	12	91 595	85 474	0	0
<b>Sum inntekter</b>		<b>867 067</b>	<b>851 459</b>	<b>779 328</b>	<b>833 122</b>
<b>Kostnader</b>					
Lønns- og personalkostnader	2	16 055	2 115	2 115	2 115
Styrehonorar	3	15 000	15 000	15 000	20 000
Revisjonshonorar	3	4 375	4 300	4 600	4 600
Forretningsførerhonorar		54 488	53 208	54 485	56 069
Konsulent tjenester	4	14 695	12 736	15 000	13 420
Kontingenter		6 426	6 116	6 632	6 530
Drift og vedlikehold	5	124 004	122 160	142 000	60 000
Forsikringer		37 918	30 346	31 400	39 800
Kommunale avgifter		166 077	142 900	139 000	182 600
Eiendomsskatt		46 205	0	24 000	49 500
Energi/fyring	6	5 576	4 086	4 000	4 000
Kabel-TV og bredbånd	7	63 058	63 045	67 000	66 300
Andre driftskostnader	8	14 661	9 245	13 400	16 700
<b>Sum kostnader</b>		<b>568 539</b>	<b>465 258</b>	<b>518 632</b>	<b>521 634</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>298 528</b>	<b>386 201</b>	<b>260 696</b>	<b>311 488</b>
<b>Finansinntekter/-kostnader</b>					
Renteinntekter		189	766	1 000	500
Rentekostnader		98 282	125 705	105 770	110 600
<b>Sum finansposter</b>		<b>-98 093</b>	<b>-124 940</b>	<b>-104 770</b>	<b>-110 100</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>200 434</b>	<b>261 261</b>	<b>155 926</b>	<b>201 388</b>
<b>Disponering:</b>					
Overført til/fra egenkapital	11	200 434	261 261	0	0
<b>Sum disponering</b>		<b>200 434</b>	<b>261 261</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

389 Vormvikåsen Borettslag



**BALANSE**

	Note	Balanse 31.12.21	Balanse 31.12.20
<b>EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter	9, 14	890 000	890 000
Bygninger	9, 14	18 230 000	18 230 000
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>19 120 000</b>	<b>19 120 000</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
Forskuddsbetalte kostnader		46 477	42 157
Bank		1 102 173	1 177 497
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>1 148 650</b>	<b>1 219 654</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>20 268 650</b>	<b>20 339 654</b>

**BALANSE**

	Note	Balanse 31.12.21	Balanse 31.12.20
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
Andelskapital/innskutt egenkapital	10	1 600	1 600
Opptjent egenkapital	11	3 210 124	3 009 690
<b>Sum egenkapital</b>		<b>3 211 724</b>	<b>3 011 290</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
IN-gjeld	12, 14	1 838 243	1 929 838
Pantelån	12, 14	3 932 475	4 128 421
Borettssinnskudd	13, 14	11 225 000	11 225 000
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>16 995 717</b>	<b>17 283 259</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		58 203	44 518
Gjeld til off.myndigheter/feriepenger		1 744	0
Påløpne renter		496	587
Annen kortsiktig gjeld		766	0
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>61 209</b>	<b>45 105</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>17 056 926</b>	<b>17 328 364</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>20 268 650</b>	<b>20 339 654</b>

Pant og sikkerhetsstillelse 14

Styret i Vormvikåsen Borettslag 14.06.22

Svein Roger Pedersen  
StyrelederMona Kårbø  
StyremedlemSissel Sveløkken  
Styremedlem**389 Vormvikåsen Borettslag**



## NOTER

### 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 - Innkrevde felleskostnader

	2021	2020
Felleskostnader	481 152	457 152
<b>Sum</b>	<b>481 152</b>	<b>457 152</b>

### Note 2 - Lønns-/og personalkostnader

	2021	2020
Lønn til ansatte	10 689	0
Opptjente feriepenger	1 529	0
Arbeidsgiveravgift	3 622	2 115
Arbeidsgiveravgift feriepenger	216	0
<b>Sum</b>	<b>16 055</b>	<b>2 115</b>

Borettslaget har én deltidsansatt.

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



## NOTER

### Note 3 - Godtgjørelse til styre og revisor

	2021	2020
Utbetalt styrehonorar	15 000	15 000
Godtgjørelse revisor er i sin helhet knyttet til revisjon	4 375	4 300
<b>Sum</b>	<b>19 375</b>	<b>19 300</b>

Utbetalt styrehonorar gjelder for perioden 2020/2021.  
Styret har ikke fått dekket ytterligere utgifter.

### Note 4 - Konsulenttjenester

	2021	2020
Andre forvaltningstjenester	14 695	12 736
<b>Sum</b>	<b>14 695</b>	<b>12 736</b>

### Note 5 - Drift og vedlikehold

	2021	2020
Vedlikehold eiendom	2 812	1 074
Vedlikehold bygg	83 858	91 432
Vedlikehold elektro	9 952	20 383
Vedlikehold utvendige anlegg	5 236	9 270
Vedlikehold ventilasjon	2 813	0
Snøbrøyting/strøing/feiling	19 333	0
<b>Sum</b>	<b>124 004</b>	<b>122 160</b>

### Note 6 - Energi/fyring

	2021	2020
Strøm	5 576	4 086
<b>Sum</b>	<b>5 576</b>	<b>4 086</b>

### Note 7 - Kabel-TV og bredbånd

	2021	2020
Kabel-TV	63 058	63 045
<b>Sum</b>	<b>63 058</b>	<b>63 045</b>



## NOTER

### Note 8 - Andre driftskostnader

	2021	2020
Sanitær- og renholdskostnader	80	0
Verktøy og redskaper	2 214	0
Andre driftsmaterialer	0	578
Skadedyrarb. & Soppkontroll	0	269
Kontorrekvisita	405	250
Generalforsamling/årsmøte	6 569	5 767
Driftskostnader kjøretøy/maskiner	3 179	0
Bank- og kortgebyr, betalingsgebyr, tinglysningsge	1 364	2 382
Velferdskostnader	850	0
<b>Sum</b>	<b>14 661</b>	<b>9 245</b>

### Note 9 - Anleggsmidler

	Bygninger	Tomter
Anskaffelseskost pr.01.01 :	18 230 000	890 000
Årets tilgang :	0	0
Årets avgang :	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	18 230 000	890 000
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	18 230 000	890 000

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 10 - Andelskapital

	Antall	Pålydende	Bokført verdi
Andelskapital	16	100	1600

### Note 11 - Opptjent egenkapital

	2021	2020
Opptjent egenkapital 01.01	3 009 690	2 748 429
Tilført til/fra EK fra årets resultat	200 434	261 261
Opptjent egenkapital 31.12	3 210 124	3 009 690



## NOTER

### Note 12 - Pantelån

Kreditor:	DNB BANK ASA
Lånenummer:	12114091829
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2008
Rentesats:	2.30 %
Beregnet innfridd:	30.03.2038
Opprinnelig lånebeløp:	7 900 000
Lånesaldo 01.01:	4 128 421
Avdrag i perioden:	195 946
<b>Lånesaldo 31.12:</b>	<b>3 932 475</b>
Saldo 5 år frem i tid:	2 898 883
Andelssaldo 01.01:	1 929 838
Innbetalt IN i perioden:	0
Nedskrevet andelssaldo i perioden:	91 595
<b>Andelssaldo 31.12:</b>	<b>1 838 243</b>
<b>Sum pantegjeld for lån:</b>	<b>5 770 717</b>

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 13 - Borettsinnskudd

Innskuddene er sikret med pant i eiendommen.

### Note 14 - Pant og sikkerhetsstillelse

	2021	2020
Bokført gjeld som er sikret ved pant utgjør	16 995 717	17 283 259
Balansført verdi av de pantsatte eiendelene utgjør	19 120 000	19 120 000
<b>Pant og sikkerhetsstillelse</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Tinglyst pant i henhold til panteattesten	21 325 000	21 325 000



## NOTER

### Note 15 - Disponible midler

	2021	2020
<b>A. Disponible midler 01.01</b>	<b>1 174 549</b>	<b>1 181 612</b>
B. Endring disponible midler		
Årets resultat	200 434	261 261
Avdrag langsiktig gjeld	-195 946	-182 850
Nedskrivning IN-gjeld	-91 595	-85 474
B. Årets endringer disponible midler	-87 107	-7 062
<b>C. Disponible midler 31.12</b>	<b>1 087 442</b>	<b>1 174 549</b>
Spesifikasjon av disponible midler		
Omløpsmidler	1 148 650	1 219 654
- Kortsiktig gjeld	61 209	45 105
<b>= Disponible midler 31.12</b>	<b>1 087 442</b>	<b>1 174 549</b>



## Vormvikåsen Borettslag - Styrets årsberetning 2021

### Tillitsvalgte

Styret har i perioden bestått av:

Styreleder, Svein Roger Pedersen, Vormvikbakken 88  
Styremedlem, Sissel Sveløkken, Vormvikbakken 80  
Styremedlem, Mona Kårbø, Vormvikbakken 68  
Varamedlem, Lillian Aas, Vormvikbakken 78

### Selskapsinformasjon

Vormvikåsen Borettslag har organisasjonsnummer 988234109

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.

#### **Postadresse**

Postboks 323, 2001 Lillestrøm

#### **Fakturaadresse**

Borettslaget ønsker å motta EHF. EHF-adressen er borettslagets organisasjonsnummer: 988234109.

Ved eventuell faktura i pdf-format sendes dette på e-post til [faktura@bori.no](mailto:faktura@bori.no)

Eventuell papirfakturaer stiles slik:  
Vormvikåsen Borettslag , 988234109.  
Postboks 2719  
7439 Trondheim

### Selskapet, eiendommen og bygningene

Vormvikåsen Borettslag ble stiftet 06.04.2005.

Borettslaget består av 16 andelsboliger, fordelt på 2 bygninger med adressene Vormvikbakken 66 - 96 (partall).

Eiendommen har gnr 17, bnr 341 i Eidsvoll kommune kommune.

### Ansatte og arbeidsmiljø

Borettslaget har én mannlig deltidsansatt. Styret oppfatter at arbeidsmiljøet er godt. Det har ikke inntruffet uhell i løpet av året. Vedkommende utfører diverse vaktmestertjenester i løpet av året - snømåking, strøing og klipping av gress.



## Helse, miljø og sikkerhet (HMS)

Borettslaget er underlagt internkontrollforskriften av 6.12.96. Forskriften pålegger borettslaget å planlegge, gjennomføre og dokumentere alle nødvendige tiltak i forbindelse med helse, miljø og sikkerhet å gjøre i borettslaget.

Den enkelte beboer er ansvarlig for egenkontroll av elektrisk anlegg og egenkontroll av utstyr for brannvarsling/brannslukning i boligen, og til å varsle styret dersom det oppdages potensielt farlige forhold utenfor boligen. Lovverket krever at hver bolig skal være utstyrt med røykvarsler og brann-sloknings-utstyr, enten pulverapparat eller brannslange. Dersom utstyret er defekt, meldes dette skriftlig til styret. Utstyret skal stå igjen i boligen ved flytting.

Styret ivaretar den øvrige internkontrollen, herunder brannvern, elektrisk fellesanlegg, lekeplasser og tekniske anlegg, arbeidsmiljø og ansattes helse og sikkerhet.

Det er utarbeidet et internkontrollsystem for borettslaget og en egen HMS-perm for oppfølging og dokumentasjon av tiltak i borettslaget.

## Styrets arbeid

Sinen ordinære generalforsamling tirsdag 11.05.2021 har styret avholdt 5 møter og behandlet rutinesaker, så som:

- Godkjenning av nye eiere
- Forkjøpsrett
- Bruksoverlating
- Budsjettering
- Regulering av felleskostnadene
- Planlagt maling av bygningen i 2023. Jobber med å innhente anbud.

Borettslaget er ikke i en rettslig tvist.

## Regnskapet for 2021

Regnskapet for 2021 viser et driftsresultat på kr 298 528,- og et positivt årsresultat på kr 200 434,-.

Styret foreslår at årsresultatet tillegges opptjent egenkapital.

Kommentarer til større avvik mellom regnskap og budsjett:

- Lønns- og personalkostnader ble budsjettet med kr 14 000,- mindre enn faktisk kostnader. Det var ikke budsjettet for lønnsutbetaling.
- Drift og vedlikehold ble budsjettet med kr 18 000,- mer enn faktiske kostnader. Eneste årsaken er noe upresist estimat ved budsjettering.
- Kommunale avgifter og eiendomsskatt ble budsjettet med kr 49 000,- mindre enn faktiske kostnader. Avgiftene har ikke utviklet seg som forutsatt ved budsjetteringen.

Disponible midler, d.v.s. likviditet til disposisjon etter avdrag, utgjorde pr 31.12.2021 kr 1 087 442,-.

Det er gjennomført vedlikehold som, etter styrets oppfatning, er tilstrekkelig til å ivareta bygningenes tilstand og verdi. Det er ikke foretatt avsetninger til fremtidig vedlikeholdsansvar.

Det har ikke inntrådt vesentlige forhold av økonomiske eller av annen karakter fra



31.12.2021 og frem til styret årsberetning er avgitt.

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

Årsregnskapet gir en rettvissende oversikt over lagets økonomiske stilling pr 31.12.2021 og for resultatet og kontantstrømmene i regnskapsåret som er i overensstemmelse med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapskikk.

## Kostnadsutvikling / budsjett for 2022

### Felleskostnader

Oversikten er basert på innbetaling av felleskostnader etter endring fra 01.01.2022. Lån med individuell nedbetaling (IN-avtale) reguleres og avregnes fortløpende etter gjeldende lånebetingelser.

### 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

Det er lagt til grunn en økning på 7 % i forhold til 2021.

### Finanskostnader

For lån med flytende rente er nedbetalingsplanen pr oktober 2021 lagt til grunn ved budsjetteringen, samt 3 økninger på 0,25 prosentpoeng i løpet av 2022. Fastrentelån er beregnet i samsvar med låneavtale.

### Øvrig

Det vises til de enkelte tallene i oversikten som er utarbeidet på bakgrunn av de planer som foreligger for 2022 og de endringer som ellers er omtalt i årsberetningen.

## Planlagt vedlikehold

Det er ikke planlagt større vedlikeholdsprosjekter i 2022 og det er kun budsjettert med forefallende vedlikehold.

Som nevnt under styrets arbeid, så planlegges det maling av bygningene i 2023.

## Individuell nedbetaling av fellegjeld (IN)

Borettslagets har etablert IN-ordning. Dette gir andelseier adgang til å innbetale hele eller deler av andel fellesgjeld. Etter nedbetaling reduseres kapitalkostnadene (felleskostnader til dekning av renter og avdrag) tilsvarende.

Innbetaling må skje ved terminforfall 30.3, 30.6, 30.9 og 30.12, og minste-beløp er kr 50 000 pr gang. Beløpet må være kreditert BORI's klient-konto senest 10 dager før terminforfall. Dersom fristen ikke overholdes kan nedbetaling ikke foretas og beløpet blir returnert.

Andelseiere som ønsker å nedbetale andel av fellesgjeld må ta kontakt med BORI minst én måned før nedbetaling, for å inngå avtale om dette. Det påløper et gebyr ved innbetaling gjennom IN-ordningen.

For andelseiere som ikke har nedbetalt, justeres kapitalkostnadene fortløpende i henhold til gjeldende lånebetingelser og avregnes i ettertid mot faktiske påløpte renter og avdrag.



## Forsikring

### Felleskostnader

Borettslaget er forsikret mot tap ved manglende innbetaling av felleskostnader i skadeforsikringselskapet Borettslagenes Sikringsordning AS.

### Bygninger

Borettslagets eiendommer, bygninger m.m er forsikret i If Skadeforsikring, polise nr SP587225. Som hovedregel dekkes de fleste skader på bygningen, så sant skaden er plutselig og upåregnelig. Manglende vedlikehold er ikke en forsikrings sak i seg selv.

Ved skade i boligen skal beboerne straks ta kontakt med styreleder. Utenfor kontortid gis det melding til borettslagets styreleder eller forsikringselskapets vakttelefon 21 49 24 00.

## Bruksoverlating (utleie mm)

Søknad om bruksoverlating kan sendes fra *Min side* når du er logget inn på [www.bori.no](http://www.bori.no). Søknadsskjema kan også lastes ned fra [www.bori.no](http://www.bori.no) eller fås tilsendt ved henvendelse til BORI. Søknader behandles av borettslagets styre. Eier må sørge for at styre og forretningsfører har oppdatert kontaklinformasjon på både eier og beboer.

## Forkjøpsrett

Andelseierne i borettslaget og medlemmer av BORI har forkjøpsrett ved salg av leiligheter i borettslaget. Som andelseier i borettslaget har man anledning til å tre inn i høyeste bud, foran de med lengst ansiennitet i BORI. Ansienniteten regnes fra den dagen BORI har mottatt innbetaling på medlemskapet.

Forkjøpsrett utlyses på BORIs nettsider [www.bori.no](http://www.bori.no). Andelseierne må selv følge med og melde sin forkjøpsrett direkte til BORI.

Når boligen selges betyr det at det medlemmet som har lengst ansiennitet kun trenger å melde sin interesse for vedkommende bolig, men ikke trenger å delta aktivt i budgivningen. Hvis boligen er solgt, kan medlemmer av BORI tre inn i den fastsatte kjøpesum.

BORI registrerer faktiske omsetningspriser for alle overdragelser og kan på bestilling anslå markedspris.

## Kabel-TV og bredbånd

### RiksTV

Tjenesten leveres av RiksTV. Ta kontakt hverdager mellom kl. 08 – 22 eller lørdag 10 – 18. Telefon til kundeservice: 210 10 210.

## Parkering og lading av bil

Borettslaget har 8 parkeringsplasser og 8 garasjer.

8 garasjer til 3 roms leiligheter  
8 parkeringsplasser til 2 roms leiligheter.

Samt parkerings plasser for besøkende.



## Driften av borettslaget

Borettslaget har avtale med en om vaktmestertjeneste om vinteren for hoved snø måking samt strøing.

Borettslaget har ansatt én deltids vaktmesterstilling for gress klipp samt litt snømåking.

Styret kan kontaktes via telefon eller e-post.

Det er utarbeidet egne vedtekter og husordensregler for borettslaget.

Energimerking er obligatorisk for alle boliger som skal selges eller leies ut. Energiattest kan utarbeides av eier på [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no).

Varamedlem Lillian Aas har signert på vegne av styreleder Svein Roger Pedersen, da han gikk av med døden tidligere i år.

Årsmeldingen er godkjent av styret.



## RESULTAT

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
<b>Inntekter</b>					
Innkrevde felleskostnader	1	481 152	457 152	481 229	529 352
Andel renter		98 373	125 989	105 770	110 600
Andel avdrag		195 946	182 844	192 329	193 170
Nedskrivning andel IN-gjeld	12	91 595	85 474	0	0
<b>Sum inntekter</b>		<b>867 067</b>	<b>851 459</b>	<b>779 328</b>	<b>833 122</b>
<b>Kostnader</b>					
Lønns- og personalkostnader	2	16 055	2 115	2 115	2 115
Styrehonorar	3	15 000	15 000	15 000	20 000
Revisjonshonorar	3	4 375	4 300	4 600	4 600
Forretningsførerhonorar		54 488	53 208	54 485	56 069
Konsulent tjenester	4	14 695	12 736	15 000	13 420
Kontingenter		6 426	6 116	6 632	6 530
Drift og vedlikehold	5	124 004	122 160	142 000	60 000
Forsikringer		37 918	30 346	31 400	39 800
Kommunale avgifter		166 077	142 900	139 000	182 600
Eiendomsskatt		46 205	0	24 000	49 500
Energi/fyring	6	5 576	4 086	4 000	4 000
Kabel-TV og bredbånd	7	63 058	63 045	67 000	66 300
Andre driftskostnader	8	14 661	9 245	13 400	16 700
<b>Sum kostnader</b>		<b>568 539</b>	<b>465 258</b>	<b>518 632</b>	<b>521 634</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>298 528</b>	<b>386 201</b>	<b>260 696</b>	<b>311 488</b>
<b>Finansinntekter/-kostnader</b>					
Renteinntekter		189	766	1 000	500
Rentekostnader		98 282	125 705	105 770	110 600
<b>Sum finansposter</b>		<b>-98 093</b>	<b>-124 940</b>	<b>-104 770</b>	<b>-110 100</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>200 434</b>	<b>261 261</b>	<b>155 926</b>	<b>201 388</b>
<b>Disponering:</b>					
Overført til/fra egenkapital	11	200 434	261 261	0	0
<b>Sum disponering</b>		<b>200 434</b>	<b>261 261</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

389 Vormvikåsen Borettslag



## BALANSE

	Note	Balanse 31.12.21	Balanse 31.12.20
<b>EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter	9, 14	890 000	890 000
Bygninger	9, 14	18 230 000	18 230 000
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>19 120 000</b>	<b>19 120 000</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
Forskuddsbetalte kostnader		46 477	42 157
Bank		1 102 173	1 177 497
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>1 148 650</b>	<b>1 219 654</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>20 268 650</b>	<b>20 339 654</b>



## BALANSE

	Note	Balanse 31.12.21	Balanse 31.12.20
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
Andelskapital/innskutt egenkapital	10	1 600	1 600
Opptjent egenkapital	11	3 210 124	3 009 690
<b>Sum egenkapital</b>		<b>3 211 724</b>	<b>3 011 290</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
IN-gjeld	12, 14	1 838 243	1 929 838
Pantelån	12, 14	3 932 475	4 128 421
Borettssinnskudd	13, 14	11 225 000	11 225 000
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>16 995 717</b>	<b>17 283 259</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		58 203	44 518
Gjeld til off.myndigheter/feriepenger		1 744	0
Påløpne renter		496	587
Annen kortsiktig gjeld		766	0
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>61 209</b>	<b>45 105</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>17 056 926</b>	<b>17 328 364</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>20 268 650</b>	<b>20 339 654</b>

Pant og sikkerhetsstillelse 14

Styret i Vormvikåsen Borettslag 14.06.22

*Sissel Sveløkken*

Svein Roger Pedersen  
Styreleder

*Mona Kårbø*

Mona Kårbø  
Styremedlem

*Lillian Aas*

Sissel Sveløkken  
Styremedlem

389 Vormvikåsen Borettslag



## NOTER

### 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 - Innkrevde felleskostnader

	2021	2020
Felleskostnader	481 152	457 152
<b>Sum</b>	<b>481 152</b>	<b>457 152</b>

### Note 2 - Lønns-/og personalkostnader

	2021	2020
Lønn til ansatte	10 689	0
Opptjente feriepenger	1 529	0
Arbeidsgiveravgift	3 622	2 115
Arbeidsgiveravgift feriepenger	216	0
<b>Sum</b>	<b>16 055</b>	<b>2 115</b>

Borettslaget har én deltidsansatt.

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



## NOTER

### Note 3 - Godtgjørelse til styre og revisor

	2021	2020
Utbetalt styrehonorar	15 000	15 000
Godtgjørelse revisor er i sin helhet knyttet til revisjon	4 375	4 300
<b>Sum</b>	<b>19 375</b>	<b>19 300</b>

Utbetalt styrehonorar gjelder for perioden 2020/2021.  
Styret har ikke fått dekket ytterligere utgifter.

### Note 4 - Konsulenttjenester

	2021	2020
Andre forvaltningstjenester	14 695	12 736
<b>Sum</b>	<b>14 695</b>	<b>12 736</b>

### Note 5 - Drift og vedlikehold

	2021	2020
Vedlikehold eiendom	2 812	1 074
Vedlikehold bygg	83 858	91 432
Vedlikehold elektro	9 952	20 383
Vedlikehold utvendige anlegg	5 236	9 270
Vedlikehold ventilasjon	2 813	0
Snøbrøyting/strøing/feiling	19 333	0
<b>Sum</b>	<b>124 004</b>	<b>122 160</b>

### Note 6 - Energi/fyring

	2021	2020
Strøm	5 576	4 086
<b>Sum</b>	<b>5 576</b>	<b>4 086</b>

### Note 7 - Kabel-TV og bredbånd

	2021	2020
Kabel-TV	63 058	63 045
<b>Sum</b>	<b>63 058</b>	<b>63 045</b>



## NOTER

### Note 8 - Andre driftskostnader

	2021	2020
Sanitær- og renholdskostnader	80	0
Verktøy og redskaper	2 214	0
Andre driftsmaterialer	0	578
Skadedyrarb. & Soppkontroll	0	269
Kontorrekvisita	405	250
Generalforsamling/årsmøte	6 569	5 767
Driftskostnader kjøretøy/maskiner	3 179	0
Bank- og kortgebyr, betalingsgebyr, tinglysningsge	1 364	2 382
Velferdskostnader	850	0
<b>Sum</b>	<b>14 661</b>	<b>9 245</b>

### Note 9 - Anleggsmidler

	Bygninger	Tomter
Anskaffelseskost pr.01.01 :	18 230 000	890 000
Årets tilgang :	0	0
Årets avgang :	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	18 230 000	890 000
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	18 230 000	890 000

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 10 - Andelskapital

	Antall	Pålydende	Bokført verdi
Andelskapital	16	100	1600

### Note 11 - Opptjent egenkapital

	2021	2020
Opptjent egenkapital 01.01	3 009 690	2 748 429
Tilført til/fra EK fra årets resultat	200 434	261 261
Opptjent egenkapital 31.12	3 210 124	3 009 690



## NOTER

### Note 12 - Pantelån

Kreditor:	DNB BANK ASA
Lånenummer:	12114091829
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2008
Rentesats:	2.30 %
Beregnet innfridd:	30.03.2038
Opprinnelig lånebeløp:	7 900 000
Lånesaldo 01.01:	4 128 421
Avdrag i perioden:	195 946
<b>Lånesaldo 31.12:</b>	<b>3 932 475</b>
Saldo 5 år frem i tid:	2 898 883
Andelssaldo 01.01:	1 929 838
Innbetalt IN i perioden:	0
Nedskrevet andelssaldo i perioden:	91 595
<b>Andelssaldo 31.12:</b>	<b>1 838 243</b>
<b>Sum pantegjeld for lån:</b>	<b>5 770 717</b>

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 13 - Borettsinnskudd

Innskuddene er sikret med pant i eiendommen.

### Note 14 - Pant og sikkerhetsstillelse

	2021	2020
Bokført gjeld som er sikret ved pant utgjør	16 995 717	17 283 259
Balansført verdi av de pantsatte eiendelene utgjør	19 120 000	19 120 000
<b>Pant og sikkerhetsstillelse</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Tinglyst pant i henhold til panteattesten	21 325 000	21 325 000



## NOTER

### Note 15 - Disponible midler

	2021	2020
<b>A. Disponible midler 01.01</b>	<b>1 174 549</b>	<b>1 181 612</b>
B. Endring disponible midler		
Årets resultat	200 434	261 261
Avdrag langsiktig gjeld	-195 946	-182 850
Nedskrivning IN-gjeld	-91 595	-85 474
B. Årets endringer disponible midler	-87 107	-7 062
<b>C. Disponible midler 31.12</b>	<b>1 087 442</b>	<b>1 174 549</b>
Spesifikasjon av disponible midler		
Omløpsmidler	1 148 650	1 219 654
- Kortsiktig gjeld	61 209	45 105
<b>= Disponible midler 31.12</b>	<b>1 087 442</b>	<b>1 174 549</b>



Til generalforsamlingen i Vormvikåsen Borettslag

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert Vormvikåsen Borettslags årsregnskap som viser et overskudd på kr 200 434. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2021, 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 2021, 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 de internasjonale revisjonsstandardene 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 slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the 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 årsberetningen 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.

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.

---

**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](mailto:firmapost@slm-revisjon.no)  
Nettside: [www.slm-revisjon.no](http://www.slm-revisjon.no)





## *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 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>.

Lillestrøm, 15. juni 2022  
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](mailto:firmapost@slm-revisjon.no)  
Nettside: [www.slm-revisjon.no](http://www.slm-revisjon.no)





Til generalforsamlingen i Vormvikåsen Borettslag

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert Vormvikåsen Borettslags årsregnskap som viser et overskudd på kr 200 434. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2021, 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 2021, 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 de internasjonale revisjonsstandardene 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 slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the 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 årsberetningen 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.

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.

---

**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](mailto:firmapost@slm-revisjon.no)  
Nettside: [www.slm-revisjon.no](http://www.slm-revisjon.no)





## *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 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>.

Lillestrøm, 15. juni 2022  
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](mailto:firmapost@slm-revisjon.no)  
Nettside: [www.slm-revisjon.no](http://www.slm-revisjon.no)

