



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 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: Hamit Turan
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 26.04.2023

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, 17.05.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		42 094 580	38 592 595
Sum inntekter		42 094 580	38 592 595
Kostnader			
Lønnskostnad	3	2 316 982	1 777 518
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	5	270 349	285 123
Annen driftskostnad	3	35 538 794	34 104 282
Sum kostnader		38 126 125	36 166 922
Driftsresultat		3 968 455	2 425 672
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		127 622	72 566
Sum finansinntekter		127 622	72 566
Annen finanskostnad		3 810 442	3 184 158
Sum finanskostnader		3 810 442	3 184 158
Netto finans		-3 682 820	-3 111 592
Ordinært resultat før skattekostnad		285 635	-685 920
Ordinært resultat etter skattekostnad		285 635	-685 920
Årsresultat		285 635	-685 920
Totalresultat		285 635	-685 920
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		285 635	-685 920
Sum overføringer og disponeringer		285 635	-685 920



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		75 382 881	75 382 881
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		557 930	828 279
Sum varige driftsmidler		75 940 811	76 211 160
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		1 246 647	700 529
Sum finansielle anleggsmidler		1 246 647	700 529
Sum anleggsmidler		77 187 458	76 911 689
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		76 830	77 248
Andre fordringer		180 293	327 943
Sum fordringer		257 123	405 192
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		21 339 389	26 573 643
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		21 339 389	26 573 643
Sum omløpsmidler		21 596 511	26 978 835
SUM EIENDELER		98 783 969	103 890 523



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		55 100	55 100
Sum innskutt egenkapital		55 100	55 100
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		133 145 909	133 431 544
Sum opptjent egenkapital		-133 145 909	-133 431 544
Sum egenkapital		-133 090 809	-133 376 444
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		217 525 000	225 225 000
Øvrig langsiktig gjeld		9 584 441	9 047 925
Sum annen langsiktig gjeld		227 109 441	234 272 925
Sum langsiktig gjeld		227 109 441	234 272 925
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		47 251	
Leverandørgjeld		4 466 546	1 706 060
Skyldige offentlige avgifter		112 678	95 980
Annen kortsiktig gjeld		138 862	1 192 002
Sum kortsiktig gjeld		4 765 337	2 994 042
Sum gjeld		231 874 778	237 266 967
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		98 783 969	103 890 523



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 381841

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 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: Hamit Turan
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 26.04.2023

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, 16.05.2023



Organisasjonsnr: 950 554 479
VADMYRA BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		42 094 580	38 592 595
Sum inntekter		42 094 580	38 592 595
Kostnader			
Lønnskostnad	3	2 316 982	1 777 518
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	5	270 349	285 123
Annen driftskostnad	3	35 538 794	34 104 282
Sum kostnader		38 126 125	36 166 922
Driftsresultat		3 968 455	2 425 672
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		127 622	72 566
Sum finansinntekter		127 622	72 566
Annen finanskostnad		3 810 442	3 184 158
Sum finanskostnader		3 810 442	3 184 158
Netto finans		-3 682 820	-3 111 592
Ordinært resultat før skattekostnad		285 635	-685 920
Ordinært resultat etter skattekostnad		285 635	-685 920
Årsresultat		285 635	-685 920
Totalresultat		285 635	-685 920
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		285 635	-685 920
Sum overføringer og disponeringer		285 635	-685 920



Organisasjonsnr: 950 554 479
VADMYRA 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 75 382 881 75 382 881

Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende

557 930 828 279

Sum varige driftsmidler 75 940 811 76 211 160

Finansielle anleggsmidler

Andre fordringer 1 246 647 700 529

Sum finansielle anleggsmidler 1 246 647 700 529

Sum anleggsmidler 77 187 458 76 911 689

Omløpsmidler

Varer

Sum varer 0 0

Fordringer

Kundefordringer 76 830 77 248

Andre fordringer 180 293 327 943

Sum fordringer 257 123 405 192

Investeringer

Sum investeringer 0 0

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter og lignende 21 339 389 26 573 643

Sum bankinnskudd, kontanter og lignende 21 339 389 26 573 643

Sum omløpsmidler 21 596 511 26 978 835

SUM EIENDELER 98 783 969 103 890 523

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital



Annen innskutt egenkapital	55 100	55 100
Sum innskutt egenkapital	55 100	55 100
Opptjent egenkapital		
Udekket tap	133 145 909	133 431 544
Sum opptjent egenkapital	-133 145 909	-133 431 544
Sum egenkapital	-133 090 809	-133 376 444
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	217 525 000	225 225 000
Øvrig langsiktig gjeld	9 584 441	9 047 925
Sum annen langsiktig gjeld	227 109 441	234 272 925
Sum langsiktig gjeld	227 109 441	234 272 925
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	47 251	
Leverandørgjeld	4 466 546	1 706 060
Skyldige offentlige avgifter	112 678	95 980
Annen kortsiktig gjeld	138 862	1 192 002
Sum kortsiktig gjeld	4 765 337	2 994 042
Sum gjeld	231 874 778	237 266 967
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	98 783 969	103 890 523



Organisasjonsnr: 950 554 479
VADMYRA BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

1

Regnskapsprinsipper

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

Note

1

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret

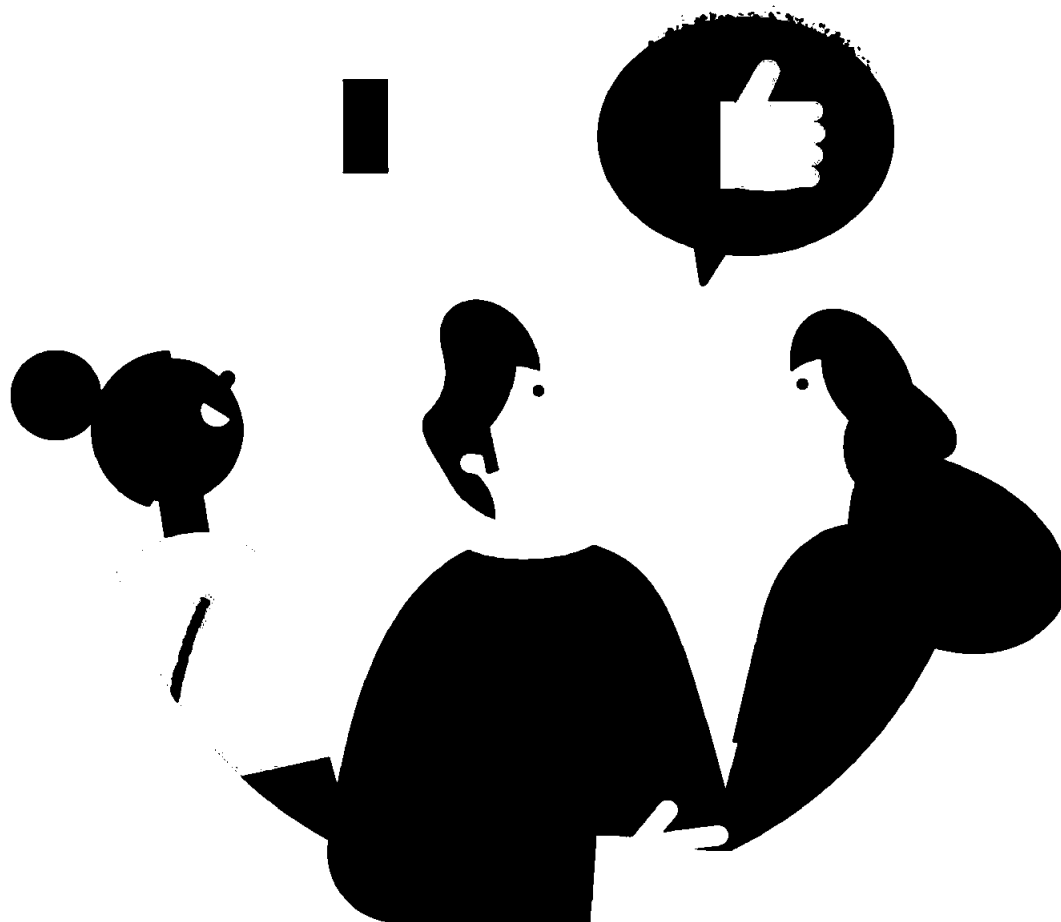
2.00

Sum

Beløp



1



Årsmøte 2023

6121 Vadmyra Borettslag





Til andelseierne i Vadmyra Borettslag

Velkommen til generalforsamling, onsdag 26 april 2023 kl. 18:00 i Kultursalen (Vannkanten).

Innkallingen inneholder borettslagets årsrapport og regnskap for 2022. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for borettslaget ved å delta på generalforsamlingen. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Vadmyra Borettslag det kommende året.

Hvem kan delta på generalforsamlingen?

- Alle andelseiere har rett til å være med i generalforsamlingen med forslags-, tale- og stemmerett.
- Det er kun én stemme pr. andel.
- Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand har rett til å være til stede og til å uttale seg.
- Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.
- En andelseier kan ta med en rådgiver til generalforsamlingen. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom generalforsamlingen tillater det.
- En andelseier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Ved fullmakt leveres registreringsblanketten i utfylt stand ved inngangen.



Innkalling til generalforsamling

Ordinær generalforsamling i Vadmyra Borettslag

avholdes onsdag 26. April 2023 kl. 18:00 i Kultursalen (Vannkanten).

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

- A) Valg av møteleder
- B) Godkjenning av de stemmeberettigede
- C) Valg av en til å føre protokoll og minst en andelseier som protokollvitne
- D) Godkjenning av møteinnkallingen

2. ÅRSRAPPORT OG REGNSKAP FOR 2022

- A) Årsrapport og regnskap for 2022
- B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

3. INNKOMNE FORSLAG

- 1) Lysbrytere (Christine Sundal)
- 2) Parkering (Christine Sundal)

4. VALG AV TILLITSVALGTE

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

5. GODTGJØRELSER

- A) Styret
- B) Andre godtgjørelser

Bergen, 28.03.2023
Styret i Vadmyra Borettslag

Åmund Elvatun Britt Hansen Bjarne Aasheim Trine Aastvedt Jan Ove Tollefsen

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no



ÅRSRAPPORT FOR 2022

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Åmund Elvatun	Vestre Signalvegen 7
Nestleder	Britt Hansen	Vadmyrveien 4
Styremedlem	Bjarne Aasheim	Vadmyrveien 26
Styremedlem	Trine Aastvedt	Vadmyrveien 6
Styremedlem	Jan Ove Tollefsen	Vadmyrveien 4
Varamedlem	Endre Carlsen	Vadmyrveien 2
Varamedlem	Hilde Haugland	Vadmyrveien 4

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert

Trine Aastvedt	Vadmyrveien 6
Britt Hansen	Vadmyrveien 4

Varadelegert

Jan Ove Tollefsen	Vadmyrveien 4
-------------------	---------------

Valgkomiteen

Tove Olsen	Vadmyrveien 4
Vivian Thomassen	Lyngfaret 5

Kontaktinformasjon

Styret

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

Styret kan kontaktes på e-post styret@vadmyrabrl.no. Kontoret/daglig leder kan kontaktes på e-post kontoret@vadmyrabrl.no eller tlf. 45633758. Se Vadmyra Borettslags hjemmeside på vadmyrabrl.no for ytterligere informasjon. Du kan også komme i kontakt med styret via Vibbo.no.

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon. I tillegg er det en enkel kanal for å kunne kommunisere med styret.

Generelle opplysninger om Vadmyra Borettslag

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

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

Gårds- og bruksnummer:

124 94



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

Vadmyra Borettslag har 2 ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Tor-Sigve Bjørndal.

Borettslagets revisor er Revisorgruppen Hordaland.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2022

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2023.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2022 er satt opp under denne forutsetning.

Borettslaget har negativ egenkapital i balansen (udekket tap). Dette er nærmere omtalt i årsregnskapet under note 19 for udekket tap.

Resultat

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

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2023. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 16 782 000 til større vedlikehold som omfatter blant annet utskifting av heiser.

Kommunale avgifter i BERGEN kommune

I posten kommunale avgifter er det beregnet kr 6 141 000.

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året. Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2023, men antar at strømsøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2022.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 6,8 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Vadmyra Borettslag.

Lån

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

Forretningsførerhonorar og medlemskontingent

I posten forretningsførerhonorar er det beregnet kr 545 000. Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2023.

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester borettslaget anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2023.

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

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Annen informasjon om borettslaget

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i Fremtind med polisenummer 3153339. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden.

Selv om borettslagets forsikring brukes, kan andelseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor andelseiers ansvar. Den enkelte andelseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Garantert betaling av felleskostnader

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

Forkjøpsrett

Forkjøpsretten er en viktig medlemsfordel i OBOS. For hver enkelt bolig blir det ved salg fastsatt en egen frist for å melde bruk av forkjøpsretten (meldefrist). Medlemmer som vil benytte forkjøpsrett, kan melde seg direkte via OBOS annonsen på www.obos.no. Ved spørsmål om forkjøpsretten kan du henvende deg til OBOS på telefon 22865500.



Kommunikasjon

Tidligere år har det vært en del kommentarer på at kommunikasjonen ut til beboerne ikke har vært optimal, dette har vært stort fokus i 2022 og vi håper det har vært merkbart.

Tiltak rundt dette er blant annet:

Vi fikk i 2021 laget ny nettside, www.vadmyrabrl.no der vi legger inn all nødvendig informasjon, samt nyheter etc.

Utvidede åpningstider fra kl. 10-14 tre dager i uken til kl. 10-14 hele uken på kontoret. Vi vil i perioder av dagen kun være tilgjengelig via E-post eller telefon siden de ansatte også må rundt i borettslaget på ulike oppdrag.

I tillegg har Obos en kommunikasjonsplattform som heter Vibbo som benyttes av borettslaget.

Gå inn på www.vibbo.no og registrer deg. Veldig mye av informasjonen fra borettslaget vil også komme her fremover i tillegg til våre egne sider. Evelynn Kristensen jobber allerede med å ta kontakt med de som ikke har registrert seg på Vibbo. Vadmyra BRL benytter også en SMS-løsning for korte men tidskritiske meldinger.

Vi har fortsatt ca. 100 stykker som ikke er registrert på Vibbo.

Vi har også noen eldre i borettslaget som ikke bruker internett. Disse kan registrere seg på kontoret og vil da få informasjon levert i postkassen.

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

Feil eller mangler i borettslaget må meldes til borettslaget via telefon, epost eller Vibbo. Ikke via sosiale medier som f.eks. Facebook (Facebook siden er driftet av beboere, ikke av borettslaget).

Personal

Som vi har meldt i tidligere beretninger skal det gjøres en del endringer nå som driftsleder går av med pensjon. Dette arbeidet er godt i gang.

Evelynn ble ansatt som kontormedarbeider siden høsten 2021. Hun jobber for fullt med å lage nye systemer og rutiner rundt det administrative.

I tillegg jobber hun med å bedre kommunikasjonen ut til beboere og økt kundeservice. Vi håper at beboere som har vært i kontakt med kontoret vårt merker en markant bedring på disse punktene.

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

Evelynn har i løpet av 2022 gradvis tatt over driftsleder sine administrative arbeidsoppgaver, og har gått over i ny stilling som daglig leder fra nyttår. Hun vil også få hovedansvaret for ansatte og innleid personell.

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

Borettslaget har leid inn en vaktmester 3 dager i uken.

Antallet vil nå økes til 4 dager i uken fra april 2023.

Møteaktivitet.

Det har vært avholdt **22** styremøter i perioden fra fjorårets ordinære generalforsamling. Ett konstituerende styremøte og **10** klagemøter. I 2022 ble det godkjent **34** salg av leiligheter, samt **3** overdragelser mellom familiemedlemmer.

Styret har i perioden hatt over **80** møter med ulike leverandører.

Styreleder har også hatt personalsamtaler og utviklingssamtaler med de ansatte.

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

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

Parkering

Antall parkeringsplasser har vært uendret i 2022. Vi har 381 plasser i tillegg til elbil ladeplassene.

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

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

De 381 parkeringsplassene skal fordeles på 551 boenheter. Vi får svært ofte ønsker fra beboere som ønsker egen parkeringsplass. Det har også blitt tatt opp på generalforsamlingen svært mange ganger.

Så lenge vi ikke har en parkeringsplass per boenhet er ikke dette mulig.

Det vil fra 8 mai bli innført ny oblat ordning som er digital. Beboerne vil da administrere parkeringstillatelsene sine via en app. Detaljert info vil bli sendt ut via Vibbo og nettsider i løpet av våren. Vi vil også sammen med leverandøren kalle inn til kurs i løsningen for de som føler behov for opplæring. Gamle oblater vi være gyldig i en overgangsperiode.

Heis

Heisprosjektet er endelig i gang. Dette er et prosjekt som har vært ønsket av mange, lenge.

Leverandøren av heisene er TK Elevator Norge. Vi har gått for en løsning der vi bruker de eksisterende heissjaktene. Vi bytter ut motorer, skinner, kabler, heiskupé og dørene i hver etasje.

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

Heisprosjektet er stort og krevende, og uforutsette problemer vil oppstå. Ved oppstart i første blokken ble det oppdaget asbest i gulvterskelen inn mot heissjakten i etasjene.

Asbesten er nå fjernet i alle blokkene av spesialist, men har ført til en forsinkelse på 3-4 måneder.

Vi har i tillegg opplevd driftsproblemer med den første heisen som ble montert. Dette er nå utbedret. Det viste seg at heisdørene i etasjene ikke ble montert iht. produsentens spesifikasjoner. Noe som førte til at sensorene heiskupeen, av og til, oppfattet at dørene var for nærme og utførte et nødstop. Feilen er definert av leverandøren som en menneskelig svikt. Nye rutiner er iverksatt for å unngå at det skjer igjen.

De andre heisene vi har fått overlevert har fungert tilfredsstillende fra start.

Samme heisløsning er levert til Jerbanverket, nye KK på Haukeland Sykehus og Fylkeskommunens nyrenoverte bygg i 2022. Dette er solide heiser som er dimensjonert for langt større belastning enn hva de vil bli utsatt for hos oss.

Vadmyrveien 26 er planlagt ferdigstilt i april i år for de som ønsker å se hvordan det blir i sin høyblokk.

Det er god kostnadskontroll i prosjektet. Ved kontraktinngåelse ble prisen på leveransen låst. I etterkant har prisene på stål, energi og frakt økt unormalt mye på grunn av konflikten i Ukraina.

Prosjektet er estimert ferdig 1 kvartal 2024.

Vedlikehold 2022

Vi har spylt opp avløpsrørene i høyblokkene og gjort noen reparasjoner på disse. Det er installert stakeluker på noen avløpsrør for å lette vedlikeholdet.

Fronten / takene på inngangspartiene til høyblokkene ble i 2021 endret og fått nye beslag, dette ble ferdigstilt i 2023.

Nye dører er montert mellom tak og maskinrommene til heisene. Arbeidet fortsetter i 2023.

Et kloakkrør mellom L4 og L5 er byttet ut etter en lekkasje.

Bær og- grønnsakshage er etablert bak L3 (Vadmyrveien 24).

Alle kjellerboder er merket for lettere identifisering av eiere.

Container dag er gjennomført. Kjellere blir fortløpende ryddet for boss.

Den nye nettsiden blir stadig utviklet og oppdatert.

Det er byttet takhetter på ventilasjonen på L2.

Etter generalforsamlingsvedtak ble det besluttet å frese opp alle svalgangene i

høyblokkene. Vi gjorde noen tester rundt i borettslaget i 2022. Resten blir gjort i 2023.

I sammenheng med heisprosjektet er det byttet lys i heisgangene og maskinrommene.

Automatisk styring er blitt, og vil bli, montert på alle lysene på svalgangene i høyblokkene.

Arbeidet fortsetter i 2023.

Kamera er installert i de nye heisene. Arbeidet fortsetter i 2023.

Trappesiloer i høyblokkene er kostet.

Det er gått HMS runder i borettslaget.

Klatreplante på ene siloen i H4 er fjernet da den var i ferd med å ødelegge fasaden, og den sperret for lys inn i trappesiloen.

Gjennomgang og fjerning av automatiske døråpnere som ikke lenger har brukere.

Vi sliter med mye hensetting av boss i kjellerne og fellesområder. Dette tar mye tid og ressurser. Når borettslaget må fjerne dette koster det svært mye. Husk at slikt avfall ikke går under den kommunale renovasjonsavtalen.

En andelseier betaler ikke mer enn 50kr for å kaste ett møbel hos BIR. Når borettslaget må gjøre det for beboerne koster det fort 10-20 ganger mer.

HMS kontroll på alle sikringsskap i borettslaget.

Planlagt arbeid 2023 og fremover.

Utskiftning av heisene vil fortsette til 1 kvartal 2024. Planen er å gjøre ferdig en heis i alle blokkene før neste heis skiftes. Det vil alltid være en heis i drift i blokken mens prosjektet pågår.

Takene på høyblokkene skal tekkes på nytt. Prosjektet vil gå over flere år, der vi tar ett tak om gangen. Men vi venter til hver enkelt blokk har fått nye heiser. Dette arbeidet vil starte i 2024/2025.

Nye lysarmaturer i heisgangene blir montert etter etterhvert som nye heiser ferdigstilles.

Sikkerhetssituasjonen i Europa endret seg dramatisk med tanke på krigen i Ukraina.

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

Vi fortsetter med vask og maling av fasader. Murene på sørsiden av enkelte av høyblokkene må repareres.

Vi er i gang med å se på ulike løsninger til nye låser på fellesdører og inngangsdørene til beboerne. Låskassene er utslitt og nøkkelsystemet er utdatert. Vi ser på digitale løsninger med mulighet for fjernstyring via app, men også nøkler.

Vi vurderer å legge nytt nøkkelsystem inn som en sak på en ekstraordinær generalforsamling i høst med en finansieringsløsning. Tanken var å bruke oppsparte midler på dette, men ekstremt høye energikostnader både i fjor og i år gjør ikke det mulig.

Vi ser også på ulike løsninger for å utvide parkeringsplassen ved Coop med 10-15 plasser.

Vi håper å komme i gang med dette i 2023. Nye parkeringsplasser vil bli etablert i nedre del av borettslaget hvis garasjen blir revet.

I tillegg vil vi starte med rensing av ventilasjonsanlegget. Dette vil pågå i 2023 og 2024.

Bad

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

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

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

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

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

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

Vi kommer tilbake med en løsning for vedtak på ekstraordinær generalforsamling til høsten.

Alle som planlegger baderomsrenovering allerede nå i sommer bør ta kontakt med driftskontoret.

Sosiale miljøtiltak / Aktiviteter.

Storstua, som ligger i 1.etg i Vadmyrveien 4 (H2) består av to sammenslåtte leiligheter og ble kjøpt av Vadmyra Brl. I 1994. Felleslokalet er ment som et samlingssted for beboere i borettslaget og utleie til alkoholfrie arrangementer som konfirmasjon, bursdager og dåp etc. Annenhver mandag blir lokalet blir brukt til strikkekveld og sosial sammenkomst for beboere, dette vil fortsette så lenge beboere ønsker å organisere det.

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

Bidelingstjenestene DELE og HYRE

DELE (tidligere Bidelingen) er etablert i vårt nærområde.

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

DELE ble etablert i 1996 og organiserer bilholdet for 1800 privat- og bedriftsmedlemmer i Bergensområdet. Nærmere 400 biler plassert på flere enn 100 steder i Bergen. Mer info og medlemskap www.dele.no.

Fra våren 2022 har også HYRE vært til stede i vårt borettslag. Hyre har i motsetning til DELE ingen abonnement, men kun betaling for bruk via APP løsning. Vi har i denne avtalen også fått organisert det slik at det er tilgang på varebil til utleie på vårt område. Da kan våre beboere kjøre vekk boss eller hente nye møbler. Mer info og leie av bil www.hyre.no.

Miljø

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

Vi har i 2022 bestilt en energi rapport for å kartlegge ulike energireduserende tiltak vi bør gjøre fremover. Energikostnaden siste året har vært svært høye, og vi kan risikere høyere energipriser fremover enn vi har vært vant til. Vi har fått støtte av Enova til halve kostnaden av rapporten. Rapporten skal være ferdig i april/mai 2023.

Våren 2022 ble det også etablert en frukt og grønnsakshage bak lavblokk 3. Tiltaket ble godt mottatt og vi håper flere deltar på dugnad i år.

Vi vil utvide tilbudet med flere planter i år.

Delingsøkonomi blir også viktigere. Bidelingstjenester er allerede etablert. Flere tjenester kommer.

Forord Finans. - Ukraina

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

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

Regnskapet viser en økning på over 50% i kostnader på energi i forhold til et normalår.

Beboerne må forvente en indeksregulering på ca. 5% til sommeren på grunn av økte energikostnader.

Dette er en svært beskjeden økning i forhold til de faktiske utgiftene borettslaget kan pådra seg dette året. Vi mener at vi skal ri av denne krisen med likvide midler i tillegg til indeksreguleringen på 5% av felleskostnadene i juli mnd.

Finans

Ved slutten av 2022 hadde vi i en låneportefølje som består av ca. 75% i en fastrenteavtale på 10 år, og ca. 25% av de resterende på flytende rente. Det vil si at 75% er av den totale låneporteføljen er sikret i 7 år fremover. Dvs. flytende effektiv rente ved utgangen av 2022 var på 3,77%, snittet for hele 2022 var 2,63%, og fastrenten ble låst til 1,47% i 10 år fra april 2020 på 75% av låneporteføljen. Dette er svært gode betingelser i dagens rentemarked. Men likevel er finanskostnadene på den flytende delen av låneporteføljen markant høyere for regnskapsåret enn årene før. Refinansieringen som ble gjort i starten av pandemien, gjorde til at vi fikk gunstigere betingelser.

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

Vi har gunstige betingelser for vår låneportefølje, men utfordringen er at konsumprisindeksen stiger mye mer enn forventet. Særlig på byggematerialer og energi har prisene økt mye.

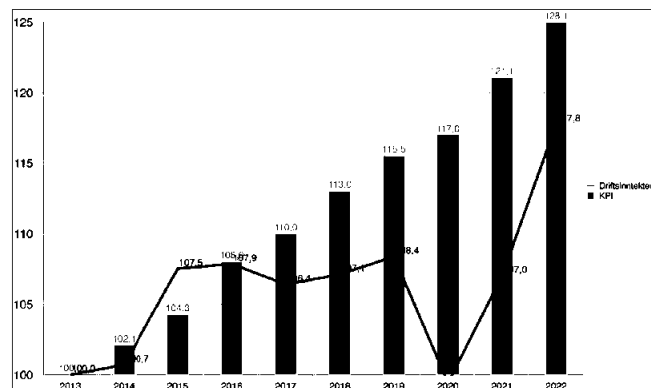
Vi har laget et diagram som viser historisk utvikling av prisstigningen i Norge mot våre egne inntekter. Siden våre inntekter i all hovedsak kommer fra fellesutgiftene, speiler dette godt vår indeksregulering av felleskostnadene.

KPI utvikling vs driftsinntekter

Perioden 2013 - 2022

Vadmyra BRL

Figuren viser at driftsinntekter pr år er regulert mindre over det siste 10-året enn faktisk historisk prisøkningen i samfunnet (KPI).



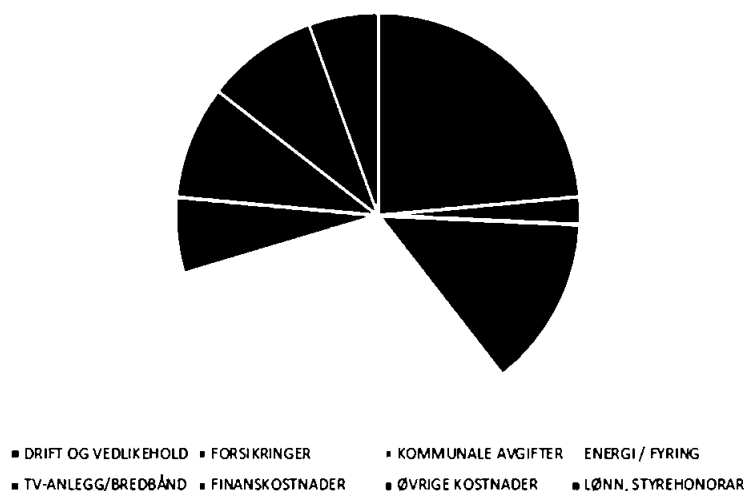
Modellen viser prosentvis økning fra 2012 tallene. Tallmaterialet er tatt fra SSB og vårt eget regnskap.

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

Årsresultatet viser et overskudd på 285 635kr. Mot et budsjettert underskudd på 1 417 200kr.

Årsaken er at forventede kostnader knyttet til heisprosjektet ble flyttet inn i 2023 fra 2022. Likevel ser vi store negative avvik mot budsjett på postene Energi/fyring og Finanskostnader. Over 5,2 millioner mer enn budsjettert økte kostnadene på disse postene som en direkte konsekvens av Ukraina konflikten og uro i finans og energi markedet.

Kostnadsfordeling



Diagrammet viser fordelingen mellom de ulike kostandene. Gult farge illustrerer energi og hvor stor del av kostnadene dette utgjør for 2022.

Likevel kunne dette vært langt verre hvis vi ikke hadde en fastrente på 75% av låneporteføljen, og olje som en alternativ energi kilde når elektrisiteten var på det høyeste. Vi må forvente oss ett negativt årsresultat i 2023 siden heisprosjektet skal finansieres med disponible midler.

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

El-bil

Etter mange forslag fra beboere inn til generalforsamlingen fikk styret i 2016 i mandat fra generalforsamlingen å utarbeide en ladeløsning for Vadmyra BRL. Borettslagene Vadmyra og Vestre gjorde i 2016 en avtale med Eviny (tidligere BKK) for å etablere ladning for El bil.

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

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

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

Borettslaget har fortløpende dialog med Eviny på kapasiteten på ladestasjonene. I februar 2022 var det en belastning på ca. 30% pr uttak.

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

Fjernvarme

Borettslaget Vestre og Vadmyra Borettslag har i et sameie, eid og forvaltet, en varmesentral med fjernvarmeledninger og diverse tilbehør. Sameiet har hatt et eget styre. I 2022 har sammensetningen av varmestyret vært slik:

Leder Åmund Elvatun (Vadmyra)
Nestleder Torunn Hjelmtveit (Vestre)
Styremedlem Terje Reistad (Vestre)
Stein Haugland (Vadmyra)

2015 var siste ordinære driftsår for varmestyret. 01.01.2016 ble eierskap og drift av anlegget overført til Eviny. Borettslaget Vadmyra og Vestre kjøper etter dette ferdig varme fra Eviny. Varmestyret opprettholdes som et sameie med Vadmyra for å kunne være et kontaktpunkt for Eviny. Dersom Brl Vestre og Vadmyra Brl skulle ønske å overta anlegget igjen fra Eviny, åpner kontrakten for dette på visse vilkår. I et slikt tilfelle vil sameiet/varmestyret være den naturlige overtakende part på vegne av begge borettslag. Vi har i 2022 blåst liv i energiselskapet som vi før driftet sammen med Vestre Brl. Grunnen til dette er at måtte ta tilbake eierskap i deler av varmeanlegget for å få strømstøtte. Vi har deler av året brukt olje i stedet for strøm for å varme opp borettslagene. Grunnen til dette er at det har vært billigere med olje enn strøm pr kwh.

Siden Stein går av med pensjon, overtok Evelynn hans rolle i styret første kvartal 2023. Stein vil bidra med sin kompetanse frem til han går av med pensjon.

Utkast fra årsmelding fra Eviny Termo:

2022 har vært preget av høye energipriser generelt, og høye strømpriser spesielt. I henhold til avtalen mellom borettslaget og Eviny, driftes anlegget med billigste tilgjengelige energikilde, noe som medførte at oljekjelen har dekket det meste av energiproduksjonen gjennom året. Til tross for dette har energiprisene i 2022 vært vesentlig høyere enn foregående år. Eviny jobber sammen med varmestyret for å finne både kortsiktige og mer langsiktige løsninger for å kunne gi mer forutsigbare varmekostnader. Energiregnskapet for 2022 viser en varmeproduksjon i Vadmyra varmesentral på 9,2 GWh. Varmen har hovedsakelig blitt produsert i oljekjelen, hvor det har gått med 818 m³ olje, tilsvarende 81,2 % av varmeproduksjonen. Øvrig varmeproduksjon har vært med strøm i elektrodekjelen. Vadmyra Borettslag sin andel av varmeforbruket er 5,3 GWh, der av 481 m³ olje (1 GWh = 1000 000 kWh)

Retningslinjer for styrearbeid

Styret har vedtatt retningslinjer for styrearbeid som klargjør de krav som stilles til de tillitsvalgte. Retningslinjene omhandler styreansvar knyttet til forvaltning av økonomiske verdier, habilitet, taushetsplikt, honorering og håndtering av utbetalinger.



Driftskontor

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

Ved administrative spørsmål ta kontakt på telefon: 456 33 758 eller E-post: kontoret@vadmyrabrl.no

Vi ønsker mest mulig av henvendelsene til driftskontoret.

Daglig leder, Evelyann Kristensen, kan også kontaktes på telefon 456 33 758. E-post: kontoret@vadmyrabrl.no. Unngå å ringe utenom ordinær arbeidstid så sant det ikke er kritisk.

Nøkler/skilt

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

Brannsikringsutstyr

Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slukkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er borettslagets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er andelseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til kontoret i Vadmyra Borettslag.

Røykvarsler må vedlikeholdes og skiftes på intervall av beboerne selv.

HMS – Helse, miljø og sikkerhet

Internkontroll innebærer at borettslaget er pålagt å vurdere risiko, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet.

Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr. Borettslaget har ansatte slik at det må også oppfylle kravene i arbeidsmiljøloven

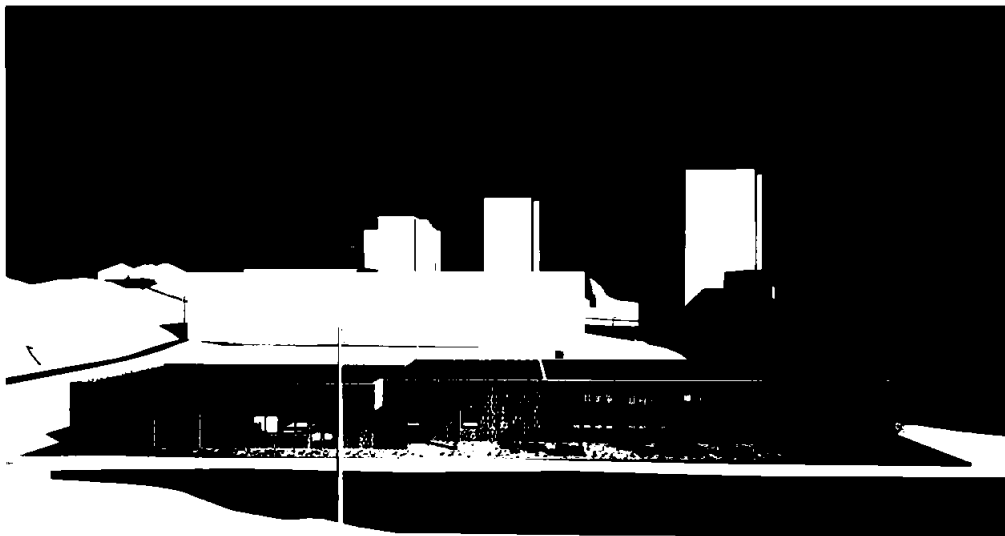
om vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

Utleie av egen bolig (bruksoverlating)

Det er ikke tillatt å leie ut eller overlate bruken av boligen til andre uten styrets samtykke og godkjenning av leietaker. Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating fås ved henvendelse til OBOS eller via min side på Vibbo.

Forprosjekt: Flerbruksbygg - En mulighetsstudie

Styret har det siste året sett på muligheten for å sette opp et nytt bygg som skal inneholde kontor, vaktmestergarasje og verksted, nytt selskapslokale, hobbyrom og soverom for utleie.



Foreløpig 3D tegning sett fra Einerlien BRL (Lyngfaret 62).

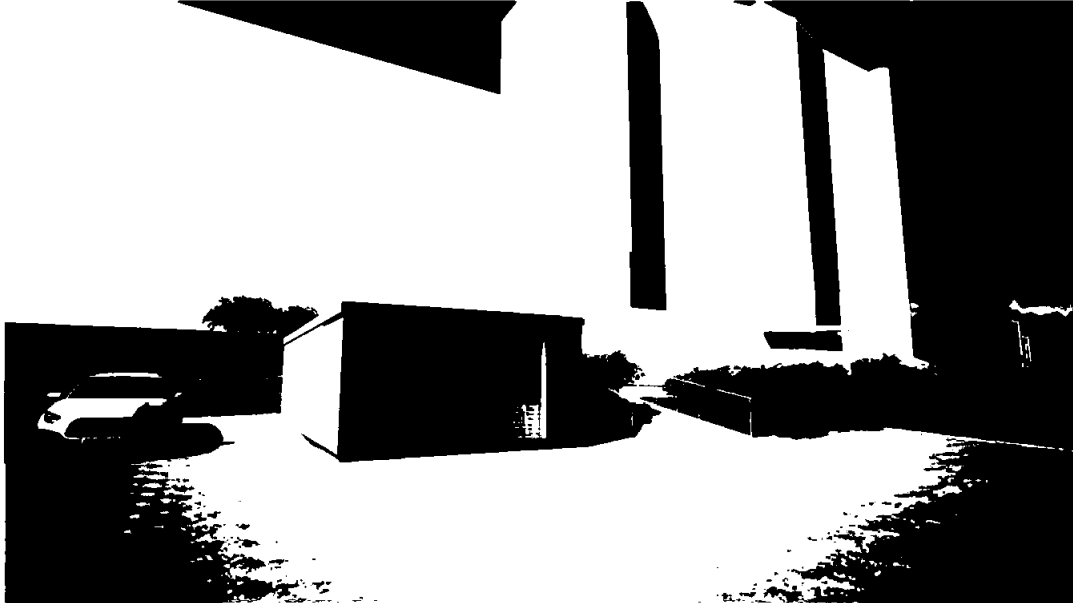
Hvorfor?

Bakgrunnen for dette er det flere årsaker til. Hovedgrunnen er regulatoriske lovkrav, men også muligheten for å øke tilbudet til beboerne.

Kontor og møterom: Vi drifter pr dags dato i lokaler som ikke er godkjente kontorlokaler iht. HMS og arbeidsmiljøloven. Takhøyden er for lav og vi har ikke noe form for ventilasjon. Ingen av våre bygg er pr i dag godkjent som arbeidsplass av arbeidstilsynet.

Dusj og Garderober: Vi har ikke garderober eller dusj for ansatte eller innleid personell. Vi har hatt tilfeller der ansatte har fått søl/væske over seg fra både kloakk og bossanlegget, der de ansatte må reise hjem for å dusje og bytte klær. Dette er grove avvik iht HMS reglementet og arbeidsmiljøloven.

Vaktmester garasjen: Den eksisterende garasjen vi har i dag som står nede på nederste parkeringsplassen i Lyngfaret er i så dårlig forfatning og må uansett oppgraderes hvis vi ikke bygger nytt. En ny garasje i nytt bygg vil bli vesentlig mindre. Den gamle garasjen er planlagt revet, her er det ønskelig å lage flere parkeringsplasser, samt et lite bygg til bosscontaineren, se illustrasjon på neste side.



Foreløpig 3D tegning sett fra parkeringsplassen – bygg til container. Bygget er tenkt i samme farge og design som hovedbygget.

Selskapslokalet: Vi har i dag et selskapslokale i første etasje på høyblokken i VV 4. Vi opplever stadig oftere at lokalet kommer til kort både i størrelse og kvalitet. Man kan i dag ha maks 30 stk til bords. Dette blir ofte for lite i dagens familier med steforelder, stebesteforelder og bonusbarn/ bonussøsken. Vi får også tilbakemeldinger på at ungdommer ikke ønsker å ha konfirmasjonen sin i lokalet da det ikke står til forventningene deres.

Lokalet er også dårlig utformet med flere søyler midt i rommet, noe som gjør det vanskelig å holde taler eller presentere noe på skjerm slik at alle ser. Et nytt selskapslokale vil kunne bordsette ca. 80 personer. Men vil også kunne deles opp i 2 uavhengige lokaler ved behov. Gammelt selskapslokale er tenkt bygget om til 2 leiligheter, slik blokken opprinnelig var bygget. Disse vil da bli solgt som nye andeler.

Hobbyrom: et nytt tilbud vi vurderer for beboerne er et hobbyrom. Tanken er at beboerne skal kunne få gjøre ting som ikke egner seg å gjøre i leiligheten. Det kan være alt fra å male en kommode, til å fikse sykkel sin, eller kappe lister. Rommet vil inneholde strøm, lys, varme, ventilasjon, vann og trykkluft. Arbeidsbord med skrustikke, høvelbenk og enkle støttebukker vil bli tilgjengelig. Verktøy må man holde selv. Rommet er tenkt utleid på time/dag booking. Vi håper også at nevenyttige beboere kan være med å arrangere sosiale aktiviteter i lokalet. Som juleverksted eller sykkeldag.

Soverom: et nytt bygg vil også inneholde 4 familierom og 2 bad for utleie til familie og venner som kommer på besøk til beboere. Dette er et tilbud som mange store borettslag i Oslo tilbyr. Kjøkkenkrok og oppholdsrom er ikke tatt med. Det vil gjøre prosjektet dyrere og kommunen vil da se på dette som et næringsbygg, som kommer i konflikt med hva tomten vår er regulert for.

Må vi?

Både ja og nei. Kontorer, møterom, dusj og garderober må bygges på grunn av lovverket. Vaktmester garasjen må også gjøres noen med uansett. Selskapslokaler, hobbyrom og soverom må vi ikke bygge, men kostnadmessig kan det forsvares (*ref avsnitt Finansiering*).

Hvor?

Vi har hatt flere møter med plassering av bygget med kommunen. Vi ønsket i utgangspunktet å bygge på tomten til den eksisterende garasjen. På grunn av en pågående reguleringsplan langs Vadmyrveien og Elvetun ønsker ikke kommunen dette. Vi er blitt enige om at parkeringsplassen langs Lyngfaret ovenfor ballbingen er en tomt kommunen kan godta. Hele Lyngfarveien skal kommunen oppgradere i løpet av 2023/2024. Ny vei/sykkelfelt og gangsti skal lages, og alle bilene på motsatt side skal fjernes og veien utvides.

Finansiering?

Kostandene vil bli lånefinansiert. Etter ferdigstillelse av nytt bygg vil det gamle selskapslokalet bygges om til to leiligheter som vil bli solgt. I tillegg eier borettslaget 2 vaktmester leiligheter som ned i tid skal selges når leieforholdet med vaktmesterne går ut. Estimert fremtidig brutto inntekt på salget på disse 4 leilighetene er estimert til ca 9-10 mil brutto. Netto gevinst etter kostnader er estimert til ca 7-8 mil. I tillegg vil 2 nye andeler skape ca. 140 000kr eks. KPI økning pr år i ekstra felleskostnader for borettslaget.

Kostnad?

Et bygg med alle fasilitetene er estimert til ca 20-25 mill. Alternativet er å kun bygge kontor, møterom, garderober og garasje. En vil da kunne komme ned på ca 10-15 mill.

Konsekvenser?

Bygget vil ta parkeringsplasser langs Lyngfarveien. Disse vil bli erstattet andre plasser i nedre del av borettslaget. Ballbingen vil bli snudd og flyttet litt ut fra det nye bygget mellom lekeplassen og L1.

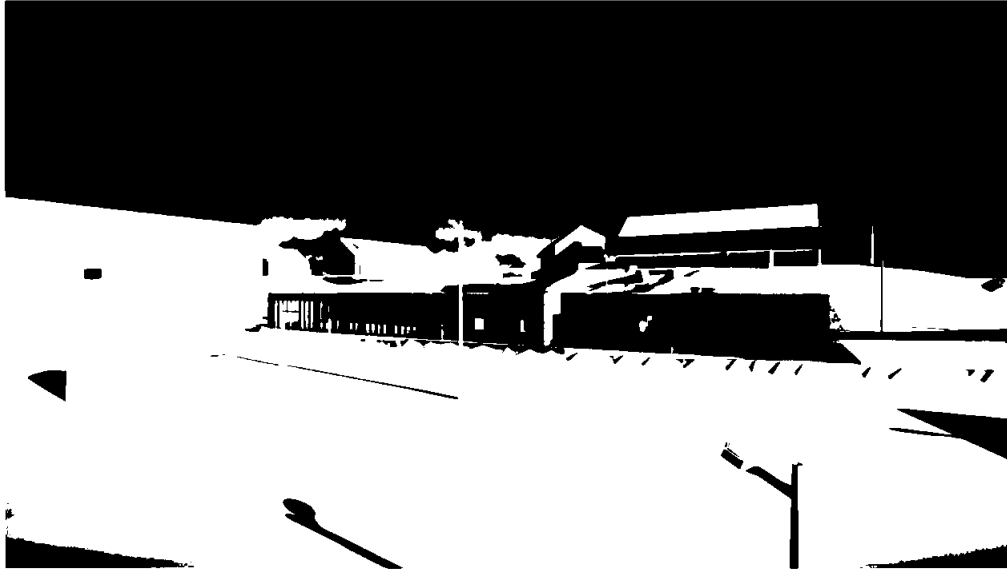
Alle parkeringsplassene som forsvinner som følge av bygget er planlagt erstattet i nedre del av borettslaget. Det vil ikke bli noen ekstraordinær økning av felleskostnadene på grunn av investeringen.

Fellesgjelden på leilighetene vil øke i snitt ca. 36000 kr ved fullfinansiering på 20mil. Ved større lånefinansierte investeringer i et borettslag vil markedsprisen på leilighetene vanligvis påvirkes negativt i gitt periode etterpå. Denne investeringen er så liten pr andel at vi mener det er stor sannsynlighet for en kan oppleve en positiv endring av markedsprisen ved salg.

Det som ofte påvirker leilighetsverdien negativt på kort sikt er eventuelle månedlige økninger i felleskostnadene som er en direkte konsekvens av prosjektet. Noe som ikke er tilfelle i dette prosjektet.

Utforming av bygget.

Designet er ment å gjøre bygget mindre ruvende. Alt er bygget i 1 etasje for ikke å ta utsikt eller sol. Derfor blir bygget ganske langt. Taket vil ha gresstak, og taket vil bli vinklet mot blokkene. Sammen med fargevalg og designet på fasaden mener vi at dette er en oppgradering av utsikten for mange som i dag ser ut mot parkeringen i Lyngfarveien.



Foreløpig 3D tegning. Sett fra enden på L2 (Vadmyrveien 14)

Flere bilder av prosjektet er lagt ut på våre nettsider www.vadmyrabrl.no.

Når?

Prosjektet kan være ferdig godkjent av kommunen høsten 2023. En ekstraordinær generalforsamling kan gjennomføres i slutten av 2023. Hvis prosjektet godkjennes av Generalforsamlingen, vil byggestart da være første del av 2024. Byggeperioden vil da være på ca. 6 måneder. Dette er optimistisk estimat.

Sluttord

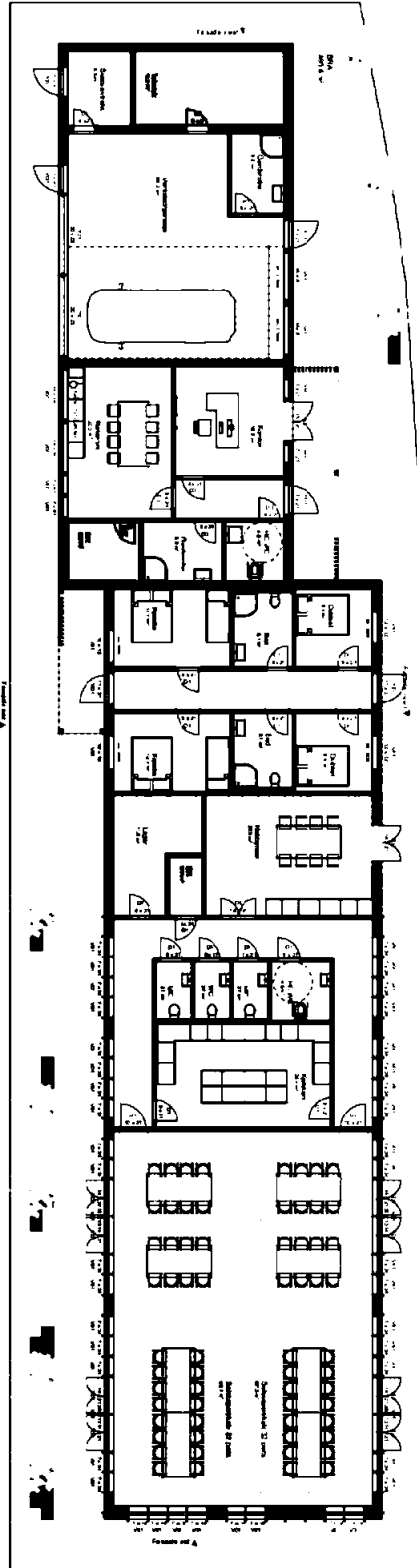
Se foreløpig detaljert plantegning på neste side.

Dette er et prosjekt vi har veldig tro på. Men det er likevel et prosjekt som flertallet av beboerne må vedta på en generalforsamling. Det er helt naturlig at et slikt prosjekt vil generere mange ulike meninger.

Vi ønsker å lodde stemningen litt på hva flertallet tenker.

Det er derfor fint om beboere sender oss ris, ros og spørsmål om prosjektet allerede nå på epost: kontoret@vadmyrabrl.no. Vi tror det er lurt å ta et eget infomøte der vi møtes for diskusjon og spørsmål i løpet av sommeren.

Tegninger og illustrasjoner er kun utkast og må ikke sees på om endelige. En ferdig løsning bli presentert på en ekstraordinær generalforsamling.







Til generalforsamlingen i Vadmyra Borettslag

UAVHENGIG REVISORS BERETNING 2022

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Vadmyra Borettslag som viser et overskudd på kr 285.635. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap, oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med de International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av borettslaget i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlige for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter Årsrapport og budsjett. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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



Revisorgruppen

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

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

E-post:
hordaland@rg.no

Foretaksregisteret
NO 987 547 502 MVA
Bank 8580.14.20880

www.rg.no



Styrets ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutninger som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

Bergen, den 21. mars 2023
Revisorgruppen Hordaland AS

Roger Sleire
Statsautorisert revisor



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

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskaps-skikk for små foretak, samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskriften om årsregnskap og årsberetning i borettslag at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over de disponible midlene i årsregnskapet. Det vil også være informasjon om borettslagets økonomi i styrets årsmelding. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

Årsregnskapet gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskiftet. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel avskrivninger, opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

DISPONIBLE MIDLER

Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.	23 984 793	30 163 496	23 984 793	16 831 174
B. ENDRING I DISP. MIDLER:				
Årets resultat (se res.regnskapet)	285 635	-685 920	-1 417 200	-2 959 000
Tilbakeføring av avskrivning	16 270 349	285 123	150 000	150 000
Fradrag for avdrag på langs. lån	19 -7 700 000	-5 775 000	-7 700 000	-7 700 000
Innsk. øremerk. bankkto	-9 602	-2 907	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER	-7 153 619	-6 178 704	-8 967 200	-10 509 000
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	16 831 174	23 984 793	15 017 593	6 322 174

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	21 596 511	26 978 835
Kortsiktig gjeld	-4 765 337	-2 994 042
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	16 831 174	23 984 793



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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	41 943 321	38 256 020	41 778 000	43 578 000
Antenneanlegg		36 046	3 271	100 000	100 000
Andre inntekter	3	115 212	333 304	100 000	100 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		42 094 580	38 592 595	41 978 000	43 778 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-1 761 793	-1 213 580	-1 493 000	-1 349 000
Styrehonorar	5	-495 516	-537 138	-530 000	-530 000
Avskrivninger	16	-270 349	-285 123	-150 000	-150 000
Revisjonshonorar	6	-24 348	-23 879	-24 000	-26 500
Andre honorarer		-59 673	-26 800	0	0
Forretningsførerhonorar		-519 430	-506 760	-507 000	-545 000
Konsulenthonorar	7	-514 133	-439 806	-380 000	-380 000
Kontingenter		-110 200	-110 200	-110 200	-110 200
Drift og vedlikehold	8	-9 859 062	-13 651 746	-16 486 000	-16 782 000
Forsikringer		-928 372	-707 714	-930 000	-1 027 000
Kommunale avgifter	9	-5 772 944	-5 398 057	-6 010 000	-6 141 000
Energi/fyring	10	-12 955 785	-8 290 612	-9 000 000	-11 150 000
TV-anlegg/bredbånd		-2 543 616	-1 903 716	-2 544 000	-2 660 000
Andre driftskostnader	11	-2 310 905	-3 071 792	-2 660 000	-2 320 300
SUM DRIFTSKOSTNADER		-38 126 125	-36 166 922	-40 824 200	-43 171 000
DRIFTSRESULTAT		3 968 455	2 425 672	1 153 800	607 000
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	127 622	72 566	100 000	0
Finanskostnader	13	-3 810 442	-3 184 158	-2 671 000	-3 566 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-3 682 820	-3 111 592	-2 571 000	-3 566 000
ÅRSRESULTAT		285 635	-685 920	-1 417 200	-2 959 000
Overføringer:					
Udekket tap		0	-685 920		
Reduksjon udekket tap		285 635	0		



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

BALANSE

	Note	2022	2021
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	14	72 569 593	72 569 593
Tomt		2 374 313	2 374 313
Leiligheter/lokaler	15	438 975	438 975
Andre varige driftsmidler	16	557 930	828 279
Øremerkede bankinnskudd	25	707 478	700 529
Miljøbankkonto, øremerket		539 169	0
SUM ANLEGGSMIDLER		77 187 458	76 911 689
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		76 830	77 248
Forskuddsbetalte kostnader		170 383	318 883
Andre kortsiktige fordringer	17	9 910	9 060
Driftskonto OBOS-banken		5 626 084	13 842 574
Driftskonto OBOS-banken II		16 877	36 587
Skattetrekkskonto OBOS-banken		47 789	54 348
Sparekonto OBOS-banken		1 260 907	1 249 441
Sparekonto OBOS-banken II		9 480 429	11 386 312
Innestående i andre banker		4 907 302	4 382
SUM OMLØPSMIDLER		21 596 511	26 978 835
SUM EIENDELER		98 783 969	103 890 523
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 551 * 100		55 100	55 100
Udekket tap	18	-133 145 909	-133 431 544
SUM EGENKAPITAL		-133 090 809	-133 376 444
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	19	217 525 000	225 225 000
Borettsinnskudd	20	9 047 925	9 047 925
Avsetning bomiljøtiltak	21	536 516	0
SUM LANGSIKTIG GJELD		227 109 441	234 272 925
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		4 466 546	1 706 060
Skyldige offentlige avgifter	22	112 678	95 980
Påløpte renter		47 251	0
Annen kortsiktig gjeld	23	138 862	1 192 002
SUM KORTSIKTIG GJELD		4 765 337	2 994 042
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		98 783 969	103 890 523
Pantstillelse	24	423 651 925	423 651 925
Garantiansvar		0	0
Bergen, 20.03.2023 Styret i Vadmyra Borettslag			
Åmund Elvatun /s/	Bjarne Aasheim /s/	Trine Aastvedt /s/	
Jan Ove Tollefsen /s/	Britt Hansen /s/		

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

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskapsskikk for små foretak og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag.

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Bygninger er ikke avskrevet da det er gjennomført vedlikehold som oppveier for verdiforringelse. Tomter avskrives ikke. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

FORDRINGER

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

SKATTETREKSKONTO

Selskapet har egen separat skattetrekkkonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	38 891 306
Kabel-Tv	2 542 848
Renhold	715 176
Leie	166 710
Leie tidligere år	38 407
Leie Lyngfaret 7	12 000
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	42 366 447

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Felleskostnader	-392 622
Kabel-Tv	-23 808
Renhold	-6 696
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	41 943 321

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Lokale-/lagerleie	26 135
Bomiljøtiltak	54 204
Kundeutbytte Gjensidige	14 488
Innlåsning	8 600
Leieinntekter	5 635
Nøkler	950
Rørlegger	1 800
Skifte av sylinder	500
Søppelrom	1 500
Vaktmestertjenester	1 400
SUM ANDRE INNTEKTER	115 212

**NOTE: 4****PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn, fast ansatte	-1 038 903
Annen lønn, ikke feriepenger	-2 366
Påløpte feriepenger	-138 862
Fri bil, tlf etc.	-9 187
Naturalytelse speilkonto	13 171
Arbeidsgiveravgift	-284 502
Pensjonskostnader	13 926
Pensjonskostnader innskudd	-276 358
AFP-pensjon	-9 279
O/U premie (ikke arb.giveravg)	-852
Yrkesskadeforsikring	-3 348
Gruppeliv/ulykke	-3 984
Gaver til ansatte	-10 485
Kantinekostnader	-1 050
Arbeidsklær	-9 001
Andre personalkostnader	-712

SUM PERSONALKOSTNADER **-1 761 793**

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

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2021/2022, og er på kr 495 516.
I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 44 314, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 24 348.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-33 938
OBOS Prosjekt AS	-150 000
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-31 644
S&P Gagne AS	-55 739
Bandadviser AS	-97 656
Arkoconsult AS	-145 157

SUM KONSULENTHONORAR **-514 133**

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Prosjektledelse	-172 290
Andre konsulentonorar	-209 857
Diverse andre arbeider	-8 725
Heiser	-4 975 071
Norsk riving AS og Bergen kommune	-1 041 601

SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD **-6 407 545**

Drift/vedlikehold bygninger	-684 727
Drift/vedlikehold VVS	-299 282
Drift/vedlikehold elektro	-268 049
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-1 372 504
Drift/vedlikehold fellesanlegg	-10 798
Drift/vedlikehold heisanlegg	-564 631
Drift/vedlikehold brannsikring	-6 542
Drift/vedlikehold søppelanlegg	-196 019
Kostnader leiligheter, lokaler	-707
Egenandel forsikring	-36 258
Kostnader dugnader	-12 000

SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD **-9 859 062**

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

**NOTE: 9****KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-1 549 498
Vann- og avløpsavgift	-2 389 699
Renovasjonsavgift	-1 833 747
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-5 772 944

NOTE: 10**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-540 210
Varmesentralen	-10 030 876
Andre fyringskostnader	-2 384 699
SUM ENERGI / FYRING	-12 955 785

NOTE: 11**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-1 000
Container	-114 143
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-68 569
Verktøy og redskaper	-22 871
Telefon-/kontormaskiner	-20 314
Driftsmateriell	-36 156
Lyspærer og sikringer	-9 855
Vaktmestertjenester	-633 770
Vakthold	-164 564
Renhold ved firmaer	-787 225
Andre fremmede tjenester	-54 807
Kontor- og datarekvisita	-26 447
Trykksaker	-12 183
Aviser, tidsskrifter, faglitteratur	-1 812
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-108 589
Andre kostnader tillitsvalgte	-44 314
Andre kontorkostnader	-46 116
Telefon/bredbånd	-15 995
Porto	-180
Drivstoff biler, maskiner osv.	-9 912
Vedlikehold biler/maskiner osv.	-35 378
Forsikringer/avgifter biler	-12 246
Reisekostnader	-13 564
Kontingenter	-7 292
Bank- og kortgebyr	-3 147
Velferdskostnader	-60 455
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-2 310 905

NOTE: 12**FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	11 691
Renter av sparekonto i OBOS-banken	114 185
Kundeutbytte fra Gjensidige	1 018
Andre renteinntekter	728
SUM FINANSINTEKTER	127 622

NOTE: 13**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Nordea	-3 810 442
SUM FINANSKOSTNADER	-3 810 442

**NOTE: 14****BYGNINGER**

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

Tomten ble kjøpt i 1967

Gnr.124/bnr.94

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

NOTE: 15**LEILIGHETER**

Leiligheter	438 975
SUM LEILIGHETER	438 975

NOTE: 16**VARIGE DRIFTSMIDLER****Toyota Proace TF 2900**

Tilgang 2016	197 900
Avskrevet tidligere	-128 635
	-19790

49475

Kopimaskin

Tilgang 2006	40 000
Avskrevet tidligere	-39 999

1

Møbler

Tilgang 2013	31 643
Avskrevet tidligere	-31 642

1

Diverse utstyr

Tilgang 2019	27 414
Avskrevet tidligere	-21 322
Avskrevet i år	-6 091

1

Høytrykkvasker

Tilgang 2019	46 905
Avskrevet tidligere	-42 996
Avskrevet i år	-3 908

1

Ballbinge

Tilgang 2015	1 312 710
Avskrevet tidligere	-833 722
Avskrevet i år	-131 271

347 718

Fyrhusanlegg

Tilgang 1973	655 739
Avskrevet tidligere	-546 445
Avskrevet i år	-109 289

5

Garasjeanlegg

Tilgang 2001	160 728
--------------	---------

160 728

SUM VARIGE DRIFTSMIDLER 557 930**SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER -270 349****NOTE: 17****ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Fordringer/håndkasse for ansatte/tillitsvalgte	9 910
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	9 910

**NOTE: 18****UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital. Dette skyldes at eiendelene, deriblant bygningene, står bokført til opprinnelige priser.

Konsekvensen av dette er at de balanseførte verdiene av eiendelene ikke gjenspeiler markedsprisen. Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av selskapets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdien. Dermed vurderes den faktiske egenkapitalen til å være positiv av styret i selskapet.

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

Lånet er et serielån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 3,91 %. Løpetiden er 31 år.

Opprinnelig 2020	-231 000 000
Nedbetalt tidligere	5 775 000
Nedbetalt i år	7 700 000
	-217 525 000
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-217 525 000

NOTE: 20**BORETTSINNSKUDD**

Saldo 1967	-9 047 925
SUM BORETTINNSKUDD	-9 047 925

NOTE: 21**ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Avsetning bomiljøtiltak	-536 516
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	-536 516

NOTE: 22**SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk	-47 789
Skyldig arbeidsgiveravgift	-64 889
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	-112 678

NOTE: 23**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger	-138 862
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-138 862

NOTE: 24**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	9 047 925
Pantelån	217 525 000
TOTALT	226 572 925

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2022 følgende bokførte verdi:

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

NOTE: 25**ØREMERKEDE BANKINNSKUDD**

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

Forslag 1. Belysning i kjellerne.

I høyblokk VV2 er det 5 lysbrytere bare inn til bodene.

Det er sjeldent lyset er helt av i bodene.

Kan ikke vi få en lysbryter så styrer lyset i taket.

Tror folk blir flinkere å slå av da om det er en bryter og ikke 5.

Mvh Christine Sundal

Andelsnr. 185

Vadmyrveien 2, H0101

Forslag til vedtak 1-A:

Foreslår å endre slik at det bare er en felles lysbryter for fellesområdene i kjellergangen

Forslag til vedtak 1-B:

Foreslår å sette opp lys med sensor på fellesområdene i kjellergangen.

Svar fra styret:

Styret ønsker ikke at det settes opp en felles bryter. Da det er flere innganger på kjellerne og det er ikke ønskelig at noen står innerst i kjelleren når lyset slås av ved utgangsdøren.

Styret er enig i at det må gjøres en endring i belysningen nedi kjellerne.

Dette både fordi lysene er for svake, og at det fungerer på en tungvint måte med at man må slå på en ny bryter etter hvert som man kommer inn i kjellergangene.

Styret ser også at det vil være mulighet for besparelser med at lysene ikke vil kunne stå på konstant.

Styret støtter forslaget om å få opp lys med sensor på fellesområdene i kjellergangene.

Styret er allerede i kontakt med elektriker for å se på kostnaden rundt dette.

Styrets innstilling: Styret støtter ikke forslag 1-A.

Styrets innstilling: Styret støtter forslag 1-B.

Forslag 2. Parkering og ladestasjoner i nedre del av borettslaget.

Ønsker utbedring av parkering.

Gjerne ladestasjoner også.

At det var mulig å lade med den store P plassen ved Lyngfaret blokken.

Legger ved en dårlig tegning på forslag.

Se bilde.

En må ta vekk den ytterste p plassen men får igjen får vi flere P plasser.

Mvh Christine Sundal

Andelsnr. 185

Vadmyrveien 2, H0101

Forslag til vedtak 2-A:

Få flere p plasser med nedre del av høyblokken

Forslag til vedtak 2-B:

Forsalg sette opp 6 ladestasjoner på de plassene



Svar fra styret:

Styret følger jevnlig med på status på parkeringsplassene i borettslaget, og opplever at det i nederste del av borettslaget (ved Lyngfaret) oftere er flere ledige plasser enn i øvre del av borettslaget. Styret har derfor, som orientert om i fjorårets beretning, hatt et fokus på å forsøke å utvide parkering i øvre del av borettslaget (oppe med Extra), og denne jobben vil fortsette i 2023.

Plassering for ønskede parkeringsplasser i forslaget, er på hver sin side av en gangvei, og det å få en slik trafikkert gangvei omgjort til en innkjøring er ikke noe som er lett å få tillatelse til. Styret har gjennom dialogen med kommunen i prosjektet om flerbruksbygg allerede fått tilbakemeldinger på at vi ikke får gjøre så mye i dette området pr nå.

Kommunen jobber med en ny reguleringsplan som vil grense til vår tomt helt opp til Vestre Brl.

Sundal sitt forslag kan likevel bli innfridd siden det i prosjektet flerbruksbygg er planlagt å rive den gamle garasjen og benytte området til blant annet parkering.

Det å kunne tilby ladeløsning i nedre del av borettslaget, er noe styret ønsker. Dette er man i dialog med Eviny allerede, men slik utnyttelsen av anleggene er pr. i dag, så er ikke flere ladestasjoner i Vadmyra noe som er øverst på Eviny sin liste. Da ville det eventuelt blitt en kostnad som borettslaget måtte stått for selv. Det er ikke noe styret ønsker å prioritere, da løsningen som er tilgjengelig har en snittbelastning på ca 30% per uttak.

Andre ladeløsninger styret har fått presentert, er noe som vil komme med månedlig kostnad på alle beboerne, og ikke bare de som bruker ladestasjonene. Dette er heller ikke ønskelig.

Styret støtter derfor ikke forslaget pr nå, men jobber videre med Eviny.

I flerbruksbygg prosjektet er det planlagt å rive den gamle garasjen og benytte området til blant annet parkering og plassering for ladestasjoner i fremtiden.

Styrets innstilling: Styret støtter ikke forslag 2-A.

Styrets innstilling: Styret støtter ikke forslag 2-B.



**6121 Vadmyra Borettslag
VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:**

Styreleder ikke på valg:

Navn: ÅMUND ELVATUN Adresse: VESTRE SIGNALVEGEN 7
E-postadresse

Styremedlemmer som ikke er på valg:

Navn: TRINE AASTVEDT Adresse: VADMYRVEIEN 6
E-postadresse
Navn: BJARNE AASHEIM Adresse: VADMYRVEIEN 26
E-postadresse

A. Som styremedlemmer foreslås:

Navn: ENDRE CARLSEN Adresse: VADMYRVEIEN 2
E-postadresse
Navn: BRITT HANSEN Adresse: VADMYRVEIEN 4
E-postadresse

B. Som varamedlemmer foreslås:

1. Navn: ARNOLD KLOKSETH Adresse: VADMYRVEIEN 20
E-postadresse
2. Navn: SAMUEL BØDAL Adresse: VADMYRVEIEN 38
E-postadresse

C. Som delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Navn: TRINE AASTVEDT Adresse: VADMYRVEIEN 6

Navn: BRITT HANSEN Adresse: VADMYRVEIEN 4

Som vara for delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Navn: BJARNE AASHEIM Adresse: VADMYRVEIEN 26
Navn:..... Adresse.....

D. Som valgkomité foreslås:

Navn: VIVIAN THOMASSEN Adresse: LYNGFARET 5
E-postadresse
Navn: THORE KVALHEIM Adresse: VADMYRVEIEN 4
E-postadresse
Navn:..... Adresse.....
E-postadresse.....



F. Andre utvalg

Navn:..... Adresse.....

Navn:..... Adresse.....

Navn:..... Adresse.....

Dato: 07.02.23 valgkomiteen for Vadmyra Borettslag

Vacien Thomassen - Steen Olsen

.....



Godtgjørelse til styret for styreåret 2022/2023

Godtgjørelse til styreåret 2021/2022		Valgkomiteens innstilling 2022/2023
Styreleder	kr. 71.500, -	kr. 78.650, -
Nestleder	kr. 49.500, -	kr. 54.450, -
Styremedlem	kr. 41.250, -	kr. 45.375, -
Varamedlem	kr. 22.550, -	kr. 24.805, -
Møtehonorer	kr. 900, -	kr. 1000, -
Varmestyret 2021/2022		Varmestyret 2022/2023
Åmund Elvatun	kr. 18.183, -	INGEN ENDRING
Stein Haugland/ Evelynn Kristensen	kr. 18.183, -	INGEN ENDRING
Møtehonorer	kr. 900, -	INGEN ENDRING
Honorar til valgkomiteen 2021/2022		Honorar til valgkomiteen 2022/2023
Kr. 7.245.00		kr. 7.970, -
Møtehonorer kr. 900, -		kr. 1.000, -

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

Vadmyra Borettslag sitt styre har i alle år lagt langt under gjennomsnittlig honorar som ligger på ca. kr. 1.500, - pr boenhet.

(link til OBOS <https://nye.obos.no/boligforvaltning/tips-og-rad/honorarar-styrene/>)

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



6121 Vadmyra Borettslag

REGISTRERINGSBLANKETT FOR ÅRSMØTEDELTAKERE

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Leilighetsnummer:

De som ikke kan møte på årsmøtet kan møte ved fullmektig.
Dersom du benytter deg av denne retten, må både ovenstående registreringsdel
og nedenstående fullmakt fylles ut :

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn:

å møte på årsmøtet i

Boligselskapets navn:

Eierens underskrift og dato:

.....
(Eierens underskrift)

.....
(Dato)





Egne notater







**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1

Postboks 6668, St. Olavs plass 0129 Oslo

Telefon: 02333

www.obos.no

E-post: [oef@obos.no](mailto: oef@obos.no)

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