



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 947 332 481
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: BORETTSLAGET VEITVEDT HAGEBY
Forretningsadresse: c/o Nordberg Eiendomsforvaltning AS
Erich Mogensøns vei 12
0594 OSLO

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: Morten Mørch jr.
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 23.03.2022

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, 02.04.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		16 763 376	16 784 378
Annen driftsinntekt	4	0	223 880
Sum inntekter		16 763 376	17 008 258
Kostnader			
Lønnskostnad		673 190	719 073
Annen driftskostnad	5-7	12 744 865	11 025 068
Sum kostnader		13 418 055	11 744 141
Driftsresultat		3 345 321	5 264 117
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		9 428	6 827
Annen finansinntekt		166 652	164 239
Sum finansinntekter		176 080	171 066
Annen rentekostnad		906 500	1 298 869
Sum finanskostnader		906 500	1 298 869
Netto finans		-730 420	-1 127 803
Ordinært resultat før skattekostnad		2 614 901	4 136 314
Ordinært resultat etter skattekostnad		2 614 901	4 136 314
Ekstraordinære poster		230 943	466 295
Årsresultat	9	2 845 844	4 602 609
Overføringer og disponeringer			
Overføring til/fra fond		2 845 844	515 545
Overføringer til/fra annen egenkapital		0	0
Sum overføringer og disponeringer		2 845 844	515 545



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	1	89 386 118	89 386 118
Sum varige driftsmidler		89 386 118	89 386 118
Sum anleggsmidler		89 386 118	89 386 118
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		83 505	200 310
Andre fordringer	8	496 717	567 373
Sum fordringer		580 222	767 683
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	2	5 127 632	4 444 628
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		5 127 632	4 444 628
Sum omløpsmidler		5 707 854	5 212 311
SUM EIENDELER		95 093 972	94 598 429
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		16 300	16 300
Sum innskutt egenkapital		16 300	16 300
Opptjent egenkapital			
Fond		4 135 449	1 289 604



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Annen egenkapital		28 986 612	28 986 612
Sum opptjent egenkapital		33 122 061	30 276 216
Sum egenkapital		33 138 361	30 292 516
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	3	59 266 759	61 830 951
Borettsinnskudd		1 590 900	1 590 900
Sum annen langsiktig gjeld		60 857 659	63 421 851
Sum langsiktig gjeld		60 857 659	63 421 851
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		184 514	73 298
Skyldige offentlige avgifter		3 426	0
Annen kortsiktig gjeld		910 012	810 764
Sum kortsiktig gjeld		1 097 952	884 062
Sum gjeld		61 955 611	64 305 913
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		95 093 972	94 598 429



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 181057

Enheten

Organisasjonsnummer: 947 332 481
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: BORETTSLAGET VEITVEDT HAGEBY
Forretningsadresse: c/o Nordberg Eiendomsforvaltning AS
Erich Mogensøns vei 12
0594 OSLO

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: Morten Mørch jr.
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 23.03.2022

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, 11.04.2022



Organisasjonsnr: 947 332 481
BORETTSLAGET VEITVEDT HAGEBY

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		16 763 376	16 784 378
Annen driftsinntekt	4	0	223 880
Sum inntekter		16 763 376	17 008 258
Kostnader			
Lønnskostnad		673 190	719 073
Annen driftskostnad	5-7	12 744 865	11 025 068
Sum kostnader		13 418 055	11 744 141
Driftsresultat		3 345 321	5 264 117
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		9 428	6 827
Annen finansinntekt		166 652	164 239
Sum finansinntekter		176 080	171 066
Annen rentekostnad		906 500	1 298 869
Sum finanskostnader		906 500	1 298 869
Netto finans		-730 420	-1 127 803
Ordinært resultat før skattekostnad			
Ordinært resultat etter skattekostnad		2 614 901	4 136 314
Ekstraordinære poster		230 943	466 295
Årsresultat	9	2 845 844	4 602 609
Overføringer og disponeringer			
Overføring til/fra fond		2 845 844	515 545
Overføringer til/fra annen egenkapital		0	0
Sum overføringer og disponeringer		2 845 844	515 545



Organisasjonsnr: 947 332 481
BORETTSLAGET VEITVEDT HAGEBY

BALANSE

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

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler Immaterielle eiendeler

Varige driftsmidler

Tomter, bygninger og
annen fast eiendom

1

89 386 118

89 386 118

Sum varige driftsmidler

89 386 118

89 386 118

Sum anleggsmidler

89 386 118

89 386 118

Omløpsmidler

Varer

Fordringer

Kundefordringer

83 505

200 310

Andre fordringer

8

496 717

567 373

Sum fordringer

580 222

767 683

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter
og lignende

2

5 127 632

4 444 628

Sum bankinnskudd,
kontanter og lignende

5 127 632

4 444 628

Sum omløpsmidler

5 707 854

5 212 311

SUM EIENDELER

95 093 972

94 598 429

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Annen innskutt egenkapital

16 300

16 300

Sum innskutt egenkapital

16 300

16 300

Opptjent egenkapital

Fond

4 135 449

1 289 604

Annen egenkapital

28 986 612

28 986 612

Sum opptjent egenkapital

33 122 061

30 276 216

Sum egenkapital

33 138 361

30 292 516

Gjeld

Langsiktig gjeld

Annen langsiktig gjeld



Gjeld til			
kredittinstitusjoner	3	59 266 759	61 830 951
Borettsinnskudd		1 590 900	1 590 900
Sum annen langsiktig gjeld		60 857 659	63 421 851
Sum langsiktig gjeld		60 857 659	63 421 851
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		184 514	73 298
Skyldige offentlige avgifter		3 426	0
Annen kortsiktig gjeld		910 012	810 764
Sum kortsiktig gjeld		1 097 952	884 062
Sum gjeld		61 955 611	64 305 913
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		95 093 972	94 598 429



Organisasjonsnr: 947 332 481
BORETTLAGET VEITVEDT HAGEBY

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Antall aksjer og aksjeeiere

Note

Ytelser til ledende personer

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

Ytelser til daglig leder

<u>Ytelser</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl.</u>	<u>Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	---------------------	----------------------

Note

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:

0.00

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

<u>Omløpsmidler</u>	<u>Startdato</u>	<u>Sluttdato</u>	<u>Endring</u>
---------------------	------------------	------------------	----------------

<u>Skattemessig fremf.undersk.</u>	<u>Startdato</u>	<u>Sluttdato</u>	<u>Endring</u>
------------------------------------	------------------	------------------	----------------

<u>Kortsiktig gjeld</u>	<u>Startdato</u>	<u>Sluttdato</u>	<u>Endring</u>
-------------------------	------------------	------------------	----------------



Vedlegg 1: Rapport fra styret

Styrets årsberetning for 2021.

1 Innledning

Denne rapporten dekker primært perioden siden forrige generalforsamling i juni 2021. Vi har i noen tilfeller inkludert opplysninger som gjelder hele 2021, det gjelder åpenbart økonomien (regnskapet) men også saksmengden i styret.

Også 2021 har vært preget av pandemien og dette har dessverre satt en del begrensninger på aktiviteten i borettslaget. Det har likevel blitt arrangert to ordinære samt to mindre dugnader i tillegg til julegrantenning.

2 Generelle opplysninger om borettslaget

Veitvedt Hageby består av 326 andeler fordelt på 91 vertikaldelte hus. Eiendommen har gårdsnummer 89 og bruksnummer 7 og er 95.499 kvm. Eiendommen er festet av Opplysningsvesenets fond til 2050. Neste regulering av festeavgiften er i 2032. Borettslaget er registrert i foretaksregisteret med organisasjonsnummer 947 332 481.

Borettslaget framfester deler av eiendommen til Veitvedt garasjesameie.

Forretningsfører er Nordberg Eiendomsforvaltning og revisor er Unic revisjon.

3 Tillitsvalgte

Siden forrige generalforsamling 16. juni 2021 har følgende personer vært tillitsvalgte i borettslaget.

Styret:

Leder	Helge Malmbekk
Nestleder	Øyvind Lind Kvanmo
Styremedlem	Karin Skandsen
Styremedlem	Magnus Tajet
Styremedlem	Matteo Codini
Styremedlem	Stian Kilde Aarebrot
Styremedlem	Marlene Dahlgren
Varamedlem	Siw Kjørsvik
Varamedlem	Sahar Hashemi

Valgkomiteen:

Magdalena Cederlöf



Camilla Frøland Sramek

Ingvar Sagbakken

Josefin Rysted

Mehmet E. Gürsel

4 Styrets arbeid

Styrets arbeid har vært preget av gjennomgående høy saksmengde. Det har til enhver tid vært mellom 70 og 80 åpne saker i borettslaget som styret har fulgt opp. Mange av sakene er relativt «enkle» saker, det kan typisk være søknader fra beboere hvor søknaden er komplett, innenfor reglene i borettslaget og det ikke er noen større uenighet. I tillegg er det en del større og mer kompliserte saker. Noen av disse gjelder større vedlikeholdsoppgaver i laget. Andre er saker hvor det er stor uenighet mellom berørte beboere. I saker som omhandler nabokrangler prøver styret så langt det lar seg gjøre å møte beboerne og finne løsninger som kan fungere best for de involverte partene samt at interne regler og praksis i borettslaget blir fulgt.

I det videre gir vi en oversikt over saksmengden samt noen av de større sakene styret har prioritert. I tillegg til disse sakene bruker styret en betydelig arbeidsmengde på å svare beboere på e-post.

4.1 Styremøter og saker

Totalt i 2021 ble det avholdt 17 styremøter og behandlet 205 saker på styremøtene. I tillegg har styret gjennomført to møter i januar og februar og behandlet ytterligere 19 saker. Vi deler oversikten i to perioder. Den første perioden er da fra årsskiftet og frem til generalforsamlingen i juni 2021. Den andre perioden er fra generalforsamlingen og til og med styremøte 7. februar 2022.

For å gi en oversikt over hvilke typer saker styret behandler, deler vi sakene i tre kategorier:

1. De generelle sakene som gjelder driften av borettslaget mer generelt. Alle saker som gjelder større vedlikeholdsprosjekter kommer i denne kategorien.
2. Saker som angår enkeltbeboere. Det er typisk søknader fra beboere, men kan også være klager beboere imellom eller klager fra beboere til styret.
3. Orienteringssaker.

I perioden 1. januar til 16. juni fordelte sakene seg slik:

Type sak	Antall saker
Generelle saker	46
Saker som gjelder enkeltbeboere	54
Orienteringssaker	16
Totalt antall	116



I perioden fra 16. juni til 2. februar 2022 fordelte sakene seg slik:

Type sak	Antall saker
Generelle saker	45
Saker som gjelder enkeltbeboere	53
Orienteringssaker	10
Totalt antall	108

Det er en utfordring for styret å holde behandlingstiden nede. Vi har forståelse for at den enkelte er utålmodig i sin sak. Dessverre er saksmengden stor og styret ser ikke så mange muligheter for å få denne ned på kort sikt. En del av sakene er knyttet til vedlikehold, blant annet av tak, rør og varmekabler. En mer planmessig håndtering av vedlikeholdet kan hjelpe på sikt.

Styret har organisert seg i grupper med ansvar for hhv bygningsmassen og uteområder og parkering.

I tråd med vedtak på forrige generalforsamling, har styret lagt ut informasjon på nettsidene i etterkant av styremøtene.

Samtidig viser oversikten at om lag halvparten av sakene er saker fra enkeltbeboere. Bygningsmassen og utearealene i Veitvedt hageby gir større muligheter for den enkelte til å gjøre endringer på leiligheten og utearealet enn i f.eks. borettslag med blokkbebyggelse. Isolert kan dette være en bra ting og gir muligheter for både utvidelse og tilpasninger av boliger og uteområder. En utfordring er imidlertid at saksmengden for styret blir stor. Det gjelder særlig i saker hvor det er uenighet mellom naboer om endringer eller tiltak.

5 Styrets prioriteringer i perioden

5.1 Vedlikehold av takene

Borettslaget fikk vinteren 2020/2021 mange henvendelser om vannlekkasjer langs vegger og vinduer etter et brått værskifte fra langvarig kulde til plussgrader. USBL prosjekt ble hyret inn for å finne årsaken til problemene og en rapport ble overlevert styret våren 2021. Denne viser at kondens av fuktig luft oppstår i takkonstruksjonen pga manglende dampspærre, utilstrekkelig isolasjon og ingen vindspærre. Da husene ble bygd, var det mangel på materialer i Norge og Selvaag bygde hus på en enklere måte enn man hadde gjort før og i nyere tid. Takkonstruksjonen er i hovedsak uendret fra byggeåret, og er dermed omtrent 70 år gammel, men nye lag med takpapp er trolig lagt for omtrent 20 år siden.

Fra rapporten til USBL ble konstruksjonen beskrevet på følgende måte:

«Taket er bygget som et åstak, med takåser som ligger an på gavlveggene på bygningene. Åsene er av 8-toms trebjelker, og det er isolert med 15 cm mineralull slik at det er et hulrom mellom isolasjon og undersiden av taktro av rupanel. Over bjelkene ligger det 36 mm lekter på tvers av bjelkene, altså i fallretningen på taket slik at hulrommet blir kontinuerlig over hele taket. Hulrommet er nok tiltenkt en funksjon som luftespalte for å ventilere ut eventuell fukt som kan oppstå grunnet luftlekkasjer og kondensering, og slik sikre uttørking av konstruksjonen. Isolasjonen har ingen vindspærre mot hulrommet og isolasjonen har derfor ingen beskyttelse mot trekk og fuktighet. Takfoten er kledd med trekledning, og det er etablert en spalte mellom gesimskledningen og forkantbordet. Det ligger fluenetting over spalten for sikring mot veps mm. Det er ingen luftelyre langs mønet på bygningene,

men enkelte av bygningene har en luftehatt på mønet som sannsynligvis er etablert for å øke sirkulasjonen i hulrommet mellom undersiden av taktro og isolasjonen. Originalt har det sannsynligvis også vært utlufting av hulrommet mellom isolasjonen og undersiden av taktro i luftespalte mellom fasade og vindski på gavl. Det antas at takkonstruksjonen på deler av bygningsmassen er bygget som sperretak, som ligger an på deleveggen mellom boenheter under mønet og yttervegg. Dette fremgår ikke av tegningsgrunnlag fra byggesak, men antas på bakgrunn av lengden på spennet mellom bærende vegger, samt at det var en vanlig standard utførelse på hus bygget av Selvaag.

Åstakkonstruksjonen, som er omtalt over, bygger på de samme prinsippene mhp. hulrom, isolasjon og luftespalter som sperretakkonstruksjonen. På åstakkonstruksjon ligger bjelkene an på bygningens gavlvegger, altså parallelt med mønet. Mellom boenheter er takkonstruksjonen lagt an på delevegg som er konstruert med to separate 3 toms vegger med avstand mellom. Takbjelkene er avsluttet på hver av de to deleveggene. I mellomrommet er det lagt en sydd matte fylt med glassvatt, som er ført opp til underside av taktro. Detaljen ble registrert på befaring av Grevlingveien 44. Innvendig er himling originalt kledt med dampbrems av belagt papp og porøs trefiberplate. Dampbremsen er tidstypisk, oppbygget av kraftpapp belagt med asfaltog aluminiumsfolie inn mot boligen. Denne var nok, i tillegg til å skulle være diffusjonstett, også tiltenkt å ha en viss varmereflekerende effekt.»

Årsaken til vannskadene som er observert er omtalt på følgende måte:

«Kondenseringen oppstår når varm inneluft trenger inn i konstruksjonen og slipper fuktighet ved avkjøling. Når denne fuktigheten ikke lar seg uttørke blir den liggende i konstruksjonen og isoleringen. Det blir da en opphoping av fukt i konstruksjonen, som ved gitte forhold fryser til is. Vi har vurdert det til at det er tre hovedårsaker til at den varme inneluften trekker opp i takkonstruksjonen:

- Den eksisterende konstruksjonen har dampbrems/sperre fra byggeår. Denne dampbremsen har ikke de diffusjonstette egenskaper som dagens produkter, og slipper følgelig damp inn i konstruksjonen. Det er antageligvis svake detaljer ved skjøter, overgang vegg/tak og gjennomføringer, som ikke holder tett. Aldring vil påvirke konstruksjonens opprinnelige funksjon, samt diverse utførte tiltak gjennom årenes løp.

- Hulrommet mellom isolasjonen og undersiden av taktro er ikke tilstrekkelig ventilert. Luftespalten over åsene er kun 36 mm og anses derfor å være for liten for takflaten lengde, som er ca. 10 meter. Dagens preaksepterte løsninger anbefaler 5 cm luftespalte i strekk på inntil 7 meter mellom raft og møne, og at luftespalten økes for strekk som er lengere enn dette. Den originale konstruksjonen var basert på at ventileringen skulle foregå ved at luften må trekke over hele taket, fra raft til raft. Det er ikke etablert utlufting av luftespalten ved mønet, som fører til at utluftingen av luftespalten ikke har naturlig oppdrift. For å sikre god utlufting, må spalten ha åpninger mot det fri både ved raft og mønet slik at høydeforskjellen mellom åpningene blir størst mulig. Dette gir luft gjennomstrømning også i vindstille vær. Konstruksjonen er bygget slik at luften kunne sirkulere langs mønet, og for noen bygninger er det etablert en luftehatt for utlufting. På de aktuelle bygningen kan ventilering av takkonstruksjonen være noe bedre, enn for de uten luftehatt. Det var opprinnelig antageligvis også utlufting av luftespalte langs vindski på gavl. Tiltakene på fasadene som er utført for ca 10 år siden har svekket konstruksjonen ift. ventilering ytterligere. Takutstikkene på langvegger ble ca. 10 cm mindre og spaltene i gesims har følgelig også blitt mindre. En eventuell luftespalte bak vindski på gavl har bortfalt, da påføring og utlekting av fasadene har spist opp hele takutstikket på gavl. For at ventileringen av hulrommet skulle fungert, burde det vært etablert en luftelyre langs hele mønet, og i hvert fall når tiltakene på fasadene ble utført.

- Innemiljøet i boligene er annerledes nå, enn når boligene ble oppført. Konstruksjoner som ved oppføring fungerte akseptabelt, kan ha problemer med å håndtere hvordan boligene i dag brukes.



Fuktproduksjonen er høyere ved dagens levemønster, enn den var for 70 år siden. Vi dusjer oftere, det vaskes og tørkes tøy i stort omfang, det bor kanskje flere personer i boligene enn den typiske 50-talls kjernefamilie, samt at generell innetemperatur i boligene antageligvis er høyere enn på 50-tallet. Generelt genereres atskillig mere fukt i boliger enn på 50-tallet. Alle disse elementene gjør at damptrykket på konstruksjonene, og da himlinger i 2. etg i særdeleshet, blir mye høyere enn hva konstruksjonene er tiltenkt å kunne motstå. Det er spesielt forskjellen i damptrykk gjennom konstruksjonen vinterstid, som er utfordrende for kondens-, sopp- og råteskader.»

På bakgrunn av denne rapporten, startet styret i samarbeid med USBL prosjekt et pilotprosjekt for å teste ut mulige løsninger for rehabilitering av takene samtidig som vi måtte utbedre en enhet i Veitvetsvingen 3 som hadde så omfattende vannskader at denne enheten måtte prioriteres for hurtig rehabilitering. Styret har stor forståelse for at det er flere enheter som har kondensproblemer, men innenfor borettslagets budsjett var det ikke forsvarlig å starte med mange enheter samtidig da det var knyttet stor usikkerhet til hvilken type rehabilitering som var mulig å gjennomføre.

Under forprosjektet har styret engasjert en rådgiver som har undersøkt bæringen til husene for å beregne hvor mye veggene og grunnmuren tåler av vektøkning. I tillegg har brannvernrådgiver og byggingfysiker sett på løsninger som å hindre brannspredning og løsninger for dampsperre og lufting.

Et moderne tak i henhold til TEK17 ville være å foretrekke da det vil gi bedre isolasjon, god lufting og ny dampsperre. Hovedutfordringen med dette er at taket blir veldig mye tyngre. Et bedre isolert tak gir mindre snøsmelting som igjen gjør taket tyngre på vinteren når det snør. Ingen av de bærende elementene i huset tåler en slik tyngde, og selv med nye stålelementer fundamentert på grunnmuren vil ikke bakken tåle den økte vekten. Styret har derfor i samråd med USBL, entreprenøren og rådgiverne besluttet å gå for en oppgradert/repasert løsning i Veitvetsvingen 3. Dette vil i praksis si å rive utvendig tak og bygge et nytt tak med samme tykkelse på isolasjonen som før, men med vindsperre og bedre lufting. Denne løsningen vil ligge til grunn for en kravspesifikasjon som styret kan bruke til å hente inn tilbud i markedet for en totalrehabilitering av takene i hagebyen. Gjennomføring av prosjektet vil legges fram for en ekstraordinær generalforsamling når pilotprosjektet er ferdig og budsjett for rehabiliteringen er utarbeidet. Et slikt prosjekt koster så mye at det må finansieres gjennom låneopptak, som i praksis vil si at fellesgjelden og husleien økes.

5.2 Maling

Maling av fasader har stått på vedlikeholdsplanen siden 2016, uten at det har blitt iverksatt til nå. Det har medført at behovene bare har vokst med årene. Styret hadde i høst en befaring av samtlige bygg i borettslaget, for å kartlegge behovet. Alle hus har et generelt behov for maling, og spesielt i en del solvegger er behovet akutt. Under normale omstendigheter ville vi nå satt maling av fasader som prioritet nummer én. Utfordringer er at USBL nå anbefaler sterkt at det ventes med å male, fordi mye av malingsjobben vil bli ødelagt under takrehabiliteringen.

Styret vil derfor anbefale å gjennomføre malejobben i forlengelsen av takrehabiliteringen. Samtidig vil vi fortløpende vurdere å male veggene med mest akutte behov for maling. Noen beboere har valgt å male på eget initiativ. I slike tilfeller dekker borettslaget alle materialkostnader.

5.3 Drenering

Styret har i henhold til vedlikeholdsplanen prioritert drenering av enheter som har hatt fuktskader eller store overvannsproblemer, og i 2021 ble Grevlingveien 29 og Grevlingveien 48 drenert. I forbindelse med drenering har det blitt montert ny utvendig stoppekran som standard, om denne var gammel eller ikke montert. Styret fortsetter denne praksisen i neste periode innenfor vedtatt

vedlikeholdsbudsjett, men budsjettet og kapasiteten til styret har ikke muliggjort flere dreneringer enn ca 2-3 pr år.

5.4 Brannvern

Forskrift om brannforebygging fastsetter at alle bygninger som er oppført før 1985 må være oppgradert slik at det minst tilsvarer nivået som fremkommer av de samlede kravene gitt i byggeforskrift 15. november 1984 nr. 1892 (senere forkortet som «BF85») eller senere byggregler. Oppgraderingen kan skje ved bygningstekniske tiltak, andre risikoreduserende tiltak eller ved en kombinasjon av slike. Oppgraderingsplikten gjelder så langt den kan gjennomføres innenfor en praktisk og økonomisk forsvarlig ramme.

Fra byggeåret har borettslaget endret seg med tilbygg, innvendige oppdelinger og oppussinger i forskjellige former og stiler. Flere har bygget og delt med kommunale tillatelser, mens noen har gjort det «ulovlig». Det er allerede vanskelig å kunne kartlegge status for hvert hus. I tillegg har beboere et generelt ansvar for innvendig kledning, og dette inkluderer også ansvar om kledning på veggene mot naboer, som må ha en viss brannmotstand.

Mange beboere har allerede delt husene slik at hver boenhet er delt inn i en egen branncelle, med vegger (og eventuelle himlinger/dører) mot naboer som tilfredsstillers minst brannmotstand B30. Dette gir allerede en god oppgradering som tilfredsstillers minst BF85.

Utfordringen er først og fremst bygninger som fortsatt har felles råkjeller uendret fra byggeår. Det er enda mer problematisk der hvor skilleveggene i 1. og 2. etasje er plassert over hverandre, men posisjon til skilleveggene i kjeller ikke tilsvarer de oppover. I disse bygninger kreves en hensiktsmessig branncelleinndeling, og/eller eventuelle andre kompensierende tiltak. Likevel krever en eventuell oppdeling av fellesareal enstemmighet blant andelseierne i huset (som vises på Beboerhefte - retningslinjer for innredning og deling av kjellere i borettslaget), godkjenning fra Plan- og bygningsetaten og godkjenning fra styret. Borettslagets regler for oppdeling av kjellere punkt 2d sier følgende: «Ved deling og oppsetting av vegger i kjeller, er andelseierne selv ansvarlige for at gjeldende byggeforskrifter oppfylles.»

Styret følger opp oppgraderingen av bygninger til BF85 så langt det er praktisk og økonomisk mulig. Eventuelle byggetiltak vurderes utførte sammen med takrehabilitering.

Styret oppfordrer alle beboere til å sjekke at veggene mot naboer tilfredsstillers nødvendig brannmotstand (B30) og å sørge for å få en tillatelse fra kommune for eventuelle ulovlige oppdelinger.

5.5 Utearealer

Flere beboere har i 2021 etterspurt oppgradering av borettslagets fellesområder, hvor man savner mer beplantning av frukttrær, busker og bievennlige beplantning. Med hjelp fra byøkologiske gruppe fikk vi i sesong 2021 plantet epletrær, bærbusker og et bievennlig blomsterbed i borettslagets fellesområder. Høsten 2021 engasjerte styret noen ildsjeler i borettslaget til å etablere en gartnergruppe hvor man kan bli med å utvikle grønt-prosjekter i hagebyens fellesarealer. Gartnergruppens ansvar blir å kartlegge potensial og områder for forgrønning i fellesarealer, finne bedre utnyttelse av fellesarealer til dyrking av grønnsaker, krydderplanter og bærbusker og ha et ansvar for å utvikle og vedlikeholde planter-, trær- og andre gro-prosjekter i fellesarealer.

Det er noe oppgraderingsbehov på våre tre lekeplasser i borettslaget. Under årets lekeplasskontroll ble det påpekt på noen avvik som prioriteres. Andre mindre avvik har blitt eller blir fikset før vårsesong 2022. Styret er blant annet i gang med å hente inn tilskuddsmidler for å oppgradere

apparatene som har et stort oppgraderingsbehov. Borettslaget fikk også midler fra Oslo kommune til innkjøp av nye parkbenker ved Veitvetsvingen 3. Disse benkene vil være klare til vårsesong 2022.

Vinteren 2021/2022 har vært preget av store problemer med brøyting og påfyll av singel i strøkassene. Borettslaget har en løpende avtale med Bygårdservice for brøyting, påfylling av singel og gressklipping i hagebyen med en oppsigelsestid på 3 mnd. Selv om avtalen beskriver at de skal brøyte samme dag som det kommer snøfall over 5 cm, har ikke dette blitt gjort. Styret har klaget på dette jevnlig til firmaet gjennom vinteren uten at dette har medført vesentlig bedring. Det samme gjelder fylling av strøkasser. Bygårdservice forklarer at det har vært høyt sykefravær, og vanskelig å skaffe sjåførere. Vi forstår veldig godt frustrasjonen til beboerne og vi gjør alt vi kan for å bedre situasjonen. Vi er allerede i en prosess med å hente inn tilbud fra andre aktører i markedet.

5.6 Varmekabler

Borettslaget drifter flere varmekabler i stikkveier og gangveier. I 2021 ble varmekablene i gangveien fra Rådyrveien opp til Veitvetsvingen 3 erstattet, da disse var gamle og i dårlig stand. I tillegg ble kablene i stikkveien fra Grevlingveien 20 byttet. For 2022 planlegges det å bytte kablene i bakken ved Grevlingveien 40 da disse vil bli ødelagt etter at strømkablene opp til Grevlingveien 44 blir lagt i bakken. Dette skjer etter krav fra plan- og bygningsetaten ved gjenoppbygging etter brannen. Kostnadene for kablene dekkes av Elvia, mens gravearbeidet deles mellom borettslaget og forsikringsselskapet.

Styret har i tillegg byttet sensorer tilknyttet varmekablene flere steder for å sikre effektiv strømbruk ved at kablene slås på ved snøfall og ikke er på ved mildvær. Dette sparer borettslaget for mye penger, og man bruker ikke unødvendig med energi. Dette arbeidet fortsetter i 2022 og vi jobber kontinuerlig med å oppgradere kabler, sensorer og sikringskap der det er behov, men styret ber om forståelse for at ikke alle løsninger er like enkle å finne. Det er en betydelig kostnad ved å grave opp veien og bytte kabler, og så lenge dette ikke er nødvendig vil styret i samråd med elektrikere prøve andre løsninger først.

5.7 Saker fra beboerne

Styret prioriterer både å svare på henvendelser fra beboere så kjapt som mulig samt å behandle saker fra beboerne så effektivt vi kan. Vi har tidligere i rapporten gjort rede for omfanget av sakene. Styret mener at det isolert sett er et gode at bygningsmassen og utearealene tillater tilpasninger som kan bedre bokvaliteten vår. Samtidig vil styret peke på to utfordringer:

1. Det er svært mange søknader fra beboere, og mange søknader endres flere ganger eller er ufullstendige på søknadstidspunktet. Dette er tidkrevende for styret, men styret har prioritert disse sakene og prøvd å hjelpe beboerne til å formulere søknadene så klart som mulig. For det andre er det ikke alltid åpenbart hvilke interne regler i laget som gjelder ulike tiltak, f.eks. gjerder og/eller plattinger og terrasser. For noen tiltak finnes det retningslinjer, men styret registrerer at praksis i borettslaget har variert opp gjennom årene. Det er derfor pr i dag stor variasjon i utførelse av både tilbygg og tiltak på uteområdene.

2. Styret har lagt vekt på nøyaktighet og etterprøvbarehet i saker hvor det også må sendes søknad til Plan- og bygningsetaten (PBE). Vi forstår at beboere kan synes dette virker pirkete. Grunnen til at styret må legge seg på en noe streng linje i disse sakene er at konsekvensene kan bli svært store dersom et tiltak (tilbygg, parkering eller plattning) er oppført i strid med plan- og bygningsloven eller uten godkjenning fra Plan- og bygningsetaten. Vi har dessverre helt nylig eksempler på at Plan- og bygningsetaten har pålagt rivning av tilbygg fordi tilbygget er oppført uten at alt det formelle er i orden. Det pågår også kontrollsaker som gjelder både kjellerdeling og terrasser.



6 Økonomi

Regnskapet for 2021 viser et overskudd på 2.845.844,-. Ut over de mer faste kostnadene slik som forretningsførsel, forsikring, TV/internett, festeavgift og kommunale avgifter, var de største kostnadene i 2021 knyttet til vedlikehold. Som beskrevet over har styret prioritert nettopp arbeid med vedlikehold.

Styret ønsker å overføre årets overskudd i sin helhet til vedlikeholdsfondet. Styret vurderer at den frie egenkapitalen i laget er tilstrekkelig og viser til at det er et større behov for vedlikehold fremover. Styret mener derfor at en slik disponering av årsresultatet er den mest fornuftige. Pilotprosjektet for takrehabiliteringen er en betydelig kostnad og kan ikke dekkes av vedlikeholdsbudsjettet alene. Det overskytende beløpet er derfor planlagt hentet fra vedlikeholdsfondet, som ble opprettet for slike ekstraordinære vedlikeholdsbehov.

Om lag 50 % av kostnadene i borettslaget er mer faste kostnader slik som kommunale avgifter, forsikring og festeavgift. Ytterlige 40 % av kostnadene kan betegnes som faste på kortere sikt. Det gjelder blant annet TV/internett, vedlikehold og snørydding. I sum er om lag 92 % av lagets kostnader bundet opp på kort sikt og det er dermed ikke noe vesentlig handlingsrom i budsjettet.

For omtale av budsjettet viser styret til egen sak på generalforsamlingen.

Oslo den 28.2.2022



Helge Malmbekk


Styreleder




Øyvind Lind Kvanmo



Karin Skandsen



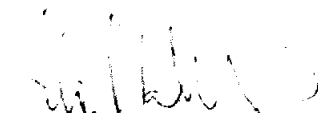
Magnus Johansen



Matteo Codini



Stian Kilde Aarebrot



Marlene Dahlgren



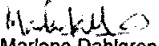
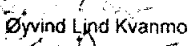

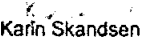
Vedlegg 2: Årsregnskap 2021, revisjonsberetning og budsjett 2022

BORETTSLAGET VEITVEDT HAGEBY

RESULTATREGNSKAP	Regnskap	Regnskap	Budsjett	Budsjett
Driftsinntekter	2021	2020	2021	2022
Leieinntekter	kr 11 850 468	kr 11 581 218	kr 11 850 000	kr 11 850 000
Sparing til vedlikeholdsfond	kr 513 360	kr 513 276	kr 513 000	kr 513 000
Tilleggskostn. tilbygg	kr 360 660	kr 353 917	kr 360 000	kr 361 000
Eiendomsskatt fra beboere	kr 329 784	kr 292 691	kr 290 000	kr 447 000
Renter/avdrag lån fra beboere	kr 3 343 129	kr 3 708 276	kr 3 343 000	kr 3 311 000
Garasjeleie	kr 134 500	kr 128 700	kr 135 000	kr 135 000
Parkeringsplassleie	kr 231 475	kr 206 300	kr 225 000	kr 234 000
Andre inntekter	Note 4 kr -	kr 59 641	kr -	kr -
Sum driftsinntekter	kr 16 763 376	kr 16 844 019	kr 16 716 000	kr 16 851 000
Driftskostnader				
Honorar vaktm.tj og utdeling skriv etc	kr 65 000	kr 104 964	kr 30 000	kr 50 000
Revisjonshonorar	kr 25 000	kr 25 000	kr 25 000	kr 25 000
Styrehonorar	kr 500 000	kr 500 249	kr 500 000	kr 500 000
Honorar valgkomité	kr 25 000	kr 25 000	kr 25 000	kr 25 000
Forretningsførsel	kr 262 000	kr 311 712	kr 262 000	kr 262 000
Strøm	kr 115 249	kr 172 637	kr 450 000	kr 450 000
TV og internett	kr 1 559 237	kr 1 467 498	kr 1 600 000	kr 1 600 000
Honorarer adv/tekn.	Note 5 kr 250 162	kr 22 500	kr 50 000	kr 200 000
Arbeidsgiveravgift	kr 83 190	kr 88 860	kr 78 000	kr 85 000
Leie lokaler	kr 148 232	kr 157 371	kr 160 000	kr 160 000
Vedlikehold	Note 6 kr 3 232 769	kr 1 911 899	kr 4 000 000	kr 4 000 000
Snørydding/vaktmesterfirma	kr 276 931	kr 268 866	kr 315 000	kr 500 000
Skadedyravtale	kr 80 442	kr 89 160	kr 90 000	kr 90 000
Styre- og møtekostnader	kr -	kr 28 164	kr 30 000	kr 30 000
Bankkostnader	kr 9 193	kr 20 158	kr 25 000	kr 25 000
Forsikringspremie	kr 1 384 366	kr 1 301 267	kr 1 384 000	kr 1 502 000
Kommunale avgifter	kr 3 663 246	kr 3 632 296	kr 3 670 000	kr 3 776 000
Festeavgift	kr 1 029 009	kr 1 029 009	kr 1 029 000	kr 1 029 000
Eiendomsskatt til Oslo Kommune	kr 340 449	kr 290 225	kr 290 000	kr 447 000
Andre driftskostnader	Note 7 kr 368 580	kr 297 306	kr 450 000	kr 450 000
Sum ordinære driftskostnader	kr 13 418 055	kr 11 744 141	kr 14 463 000	kr 15 206 000
Resultat før finansielle inn- og utbetalinger	kr 3 345 321	kr 5 099 878	kr 2 253 000	kr 1 645 000
Finansielle inntekter/kostnader				
Renteinntekter	kr 9 428	kr 6 827	kr -	kr -
Kundeutbytte Gjensidige	kr 166 652	kr 164 239	kr 150 000	kr 150 000
Renteutgifter	kr 906 500	kr 1 298 869	kr 912 000	kr 1 113 000
Netto finanskostnader	kr -730 420	kr -1 127 803	kr -762 000	kr -963 000
Kontantinnbetalinger felleslån	kr 230 943	kr 466 295	kr -	kr -
Årsresultat	Note 9 kr 2 845 844	kr 4 438 370	kr 1 491 000	kr 682 000
Overføringer:				
Overført til vedlikeholdsfond	kr 2 845 844	kr 515 545	kr 513 000	kr 513 000
Overført til/fra annen egenkapital	kr -	kr 3 922 825		
Sum overføringer	kr 2 845 844	kr 4 438 370		
Avdrag	Note 9 kr 2 333 249	kr 2 142 749	kr 2 328 000	kr 2 254 000
X-ord avdrag v/nedbet felleslån	kr 230 943	kr 466 295		
	kr 2 564 192	kr 2 609 044		

Sakspapirer til ordinær generalforsamling 2022, side 19



BORETTSLAGET VEITVEDT HAGEBY			
BALANSE			
Eiendeler			
<u>Anleggsmidler</u>			
		2021	2020
Bygninger	Note 1	kr 14 038 919	kr 14 038 919
Rehabilitering	Note 1	kr 75 303 699	kr 75 303 699
Varige driftmidler/garasjeanlegg	Note 1	kr 43 500	kr 43 500
Sum anleggsmidler		kr 89 386 118	kr 89 386 118
<u>Omløpsmidler</u>			
Debitorer/andre fordringer		kr 10 000	kr -
Husleierestanse		kr 83 505	kr 200 310
Depositum leie kontor 16 og 17		kr 65 278	kr 65 265
Forskuddsbetalte kostnader	Note 8	kr 421 439	kr 502 108
Bankinnskudd	Note 2	kr 5 127 032	kr 4 444 028
Sum omløpsmidler		kr 5 707 854	kr 5 212 311
Sum eiendeler		kr 95 093 972	kr 94 598 429
Gjeld og egenkapital			
<u>Egenkapital</u>			
Andelskapital		kr 16 300	kr 16 300
Avsatt vedlikeholdsfond		kr 4 135 449	kr 1 289 604
Annen egenkapital		kr 28 986 612	kr 28 986 612
Sum egenkapital		kr 33 138 361	kr 30 292 516
<u>Langsiktig gjeld</u>			
Borettsinnskudd		kr 1 590 900	kr 1 590 900
Handelsbanken	Note 3	kr 59 266 759	kr 61 830 951
Sum langsiktig gjeld		kr 60 857 659	kr 63 421 851
<u>Kortsiktig gjeld</u>			
Forskuddsbetalt husleie		kr 153 465	kr 210 081
Depositum tilbygg/boder		kr 650 000	kr 560 000
Kreditorer		kr 184 514	kr 73 298
Påløpte kostnader		kr 62 641	kr -
Avsatt renter		kr 43 906	kr 40 683
Skyldig skattetrekk		kr 2 580	kr -
Skyldig arbeidsgiveravgift m.v.		kr 846	kr -
Sum kortsiktig gjeld		kr 1 097 952	kr 884 062
Sum gjeld og egenkapital		kr 95 093 972	kr 94 598 429
Oslo, 11.02.22			
31.12.21			
 Helge Malmbekk styreleder			
 Marlene Dahlgren	 Øyvind Lind Kvanmo	 Matteo Codini	
 Karin Skandsen	 Stian Kilde Aarebrot	 Magnus Johansen	



BORETTSLAGET VEITVEDT HAGEBY

Noter til regnskap 2021

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

Salgsinntekter og kostnader

Inntektsføring skjer etter opptjeningsprinsippet. Utgifter kostnadsføres i samme periode som tilhørende inntekt.

Hovedregel for vurdering og klassifisering av eiendeler og gjeld

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk i virksomheten er klassifisert som anleggsmidler. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet forventes ikke å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Øvrige eiendeler er klassifisert som omløpsmidler, og omfatter i likhet med kortsiktig gjeld poster som forfaller til betaling innen 1 år. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsikt gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Leieavtaler balanseføres ikke.

Fordringer

Kundefordringer (krav på husleie) og andre fordringer oppføres til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuell vurdering av de enkelte fordringene.

Note 1 Anleggsmidler

Bygningene og rehabiliteringen er bokført til historisk kostpris og avskrives ikke. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. note om vedlikehold.
Garasjeanlegget: borettslaget har inntil 2014 avskrevet investering i garasjeanlegg 1973 kr 145.000 med kr 14.500 årlig siden 2008. Styret er av den oppfatning at det ikke er behov for avskrivning da det ikke foreligger risiko for verdifall. Restsaldo kr 43.500 avskrives ikke videre.

Note 2 Bankinnskudd

DNB	kr	194 495
Driftskonto	kr	13 369
Høyrentekonto	kr	2 463 539
Skattetrekkskonto	kr	2 580
Vedlikeholdsfond	kr	1 803 649
Depositumskonto	kr	650 000
	kr	5 127 632

Note 3 Langsiktig gjeld

Handelsbanken: Låneopptak kr 77.000.000 år 2014/refinansiert lånet i Nordea
Annuitetslån i Handelsbanken med flytende rente p.t. 1,69 % og vil være innfridd år 2043

Note 4 Andre inntekter

kr	-
kr	-

Note 5 Honorarer adv/teknisk

USBL - prosjekt rehab. Tak	kr	250 162
	kr	250 162

Note 6 Vedlikehold

Bygning: serviceavtale brannvern/div småreparasjoner	kr	183 525
Garasjer: nytt tak garasjerekke/rep	kr	357 804
Egenandeler v/skadesaker	kr	20 000
VVS: utbedret lekkasjer/drenering/fordrøyningsbasseng	kr	2 021 871
Uteanlegg: beleggningsstein/asfaltering/thuja/strøkasser/matter akebakke	kr	324 873
Elektrisk: ny varmekabel gangvei/montert isfri/rep utvendig varmekabler etc	kr	324 696
	kr	3 232 769

Sakspapirer til ordinær generalforsamling 2022, side 21



BORETTSLAGET VEITVEDT HAGEBY

Fortsettelse noter til regnskap 2021

Note 7 Andre driftskostnader

Gårdsutstyr/driftsmateriell	kr	6 823
Søppel- og containertømming/renhold søppelkasser	kr	93 184
Kopiering	kr	19 693
Kontorkostnader v/styret	kr	-
Husleieservice	kr	119 191
Telefonkostnader	kr	8 548
Rekvisita, porto m.v.	kr	10 365
Dugnad	kr	8 512
Oppmerksomheter/støtte Veitvet Skole	kr	696
Velferdsmidler/Sosiale utg.	kr	6 064
Flaggheising år 2020 og år 2021	kr	50 000
Annonser	kr	1 625
Kontingent Huseiernes Landsforbund og Bjerke Storvel	kr	3 835
Drift data-system i borettslaget	kr	38 075
Borttauingsavtale	kr	1 969
	kr	368 580

Note 8 Forskuddsbetalte kostnader

Forskuddsbetalt tv/internett	kr	405 180
Rentokil: skadedyrtale	kr	15 491
Forskuddsbetalt, ikke vedtatt styrehonorar og lønn til tidligere styreleder og -medlemmer	kr	768
	kr	421 439

Note 9 Disponible midler

Disponible midler 1.1.21	kr	4 328 249
Resultat 31.12.21	kr	-
Låneopptak	kr	-
Avdrag lån	kr	-2 564 192
Avsatt vedlikeholdsfond	kr	2 845 844
Avskrivning	kr	-
Endring i disponible midler	kr	281 652
Disponible midler	kr	4 609 902



Borettslaget Veitvedt Hageby

Vedlikehold

Bygning:	Nye brannslukkere	kr 21 159	kr 203 526
	N. Brannvern: serviceavtale	kr 121 803	
	Certego: nytt system	kr 17 252	
	Egeandel skadeoppgjør	kr 20 000	
	Maling og små rep	<u>kr 23 312</u>	
		kr 203 526	
VVS:	Rep div rørbrudd/lekkasjer etc	kr 80 681	kr 2 021 871
	Dreneringer/fordrøyningsbasseng	<u>kr 1 941 190</u>	
		kr 2 021 871	
Elektrisk:	Diverse rep./feilsøk utv. varmekabler	kr 85 946	kr 324 696
	Ny varmekabel Rådyrvn/Grevlingvn	kr 192 000	
	Montert isfri	<u>kr 46 750</u>	
		kr 324 696	
Garasje:	Byttet tak garasjerekke	kr 351 100	kr 357 804
	Montert nedløpsrør/rep	<u>kr 6 704</u>	
		kr 357 804	
Uteanlegg:	Asfaltering/fresing	kr 116 250	kr 324 873
	Beleggningsstein/kantstein/thuja	kr 144 813	
	Beskjæring/fjerning av trær	kr 20 500	
	Lekeplasskontrollen	kr 9 594	
	Planter/jord/utstyr/strøsingel etc	<u>kr 33 716</u>	
		kr 324 873	
Total vedlikehold			kr 3 232 770

Sakspapirer til ordinær generalforsamling 2022, side 23



UNIC REVISJON AS
Statsautoriserte revisorer

Unic Revisjon AS

Medlem av Den norske Revisjonsforening
Vekstenteret, Olaf Hjeltnes vei 6
Postboks 150, Oslosund
0619 Oslo

post@unicrevisjon.no
www.unicrevisjon.no

Foretaksregisteret: 999 327 885 MVA

Til generalforsamlingen i Borettslaget Veitvedt Hageby

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Borettslaget Veitvedt Hageby sitt årsregnskap som viser et overskudd på NOK 2 845 844. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2021 og resultatregnskap samt 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

- oppfylder årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2021, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapskikk 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.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Øvrig informasjon

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlige for informasjonen i årsberetningen. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke informasjonen i årsberetningen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese årsberetningen. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom årsberetningen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller



UNIC REVISJON AS
Statsautoriserte revisorer

hvorvidt informasjon i årsberetningen ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom årsberetningen fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Basert på kunnskapen vi har opparbeidet oss i revisjonen, mener vi at årsberetningen

- er konsistent med årsregnskapet og
- inneholder de opplysninger som skal gis i henhold til gjeldende lovkrav.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (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 mistligheter 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 mistligheter 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 mistligheter 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>

Oslo, 5. mars 2022
Unic Revisjon AS

Arild Breivold
statsautorisert revisor

Side 2 av 2