



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 948 447 819
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: VESTLITOPPEN BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o OBOS
Hammersborg torg 1
0179 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: Hilde Sofie Stalheim
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 24.05.2022

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, 27.06.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		9 921 078	9 852 481
Sum inntekter		9 921 078	9 852 481
Kostnader			
Lønnskostnad		678 382	923 202
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		128 285	92 077
Annen driftskostnad		7 269 370	10 719 796
Sum kostnader		8 076 037	11 735 074
Driftsresultat		1 845 041	-1 882 594
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		3 871	5 588
Sum finansinntekter		3 871	5 588
Annen finanskostnad		1 244 363	1 517 631
Sum finanskostnader		1 244 363	1 517 631
Netto finans		-1 240 492	-1 512 042
Ordinært resultat før skattekostnad		604 549	-3 394 636
Ordinært resultat etter skattekostnad		604 549	-3 394 636
Årsresultat		604 549	-3 394 636
Totalresultat		604 549	-3 394 636
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		604 549	-3 394 636
Sum overføringer og disponeringer		604 549	-3 394 636



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		26 859 728	26 859 728
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		1 078 468	953 297
Sum varige driftsmidler		27 938 196	27 813 025
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		27 938 196	27 813 025
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		2 500	140 160
Andre fordringer		552 716	206 922
Sum fordringer		555 216	347 082
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 505 334	1 896 863
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 505 334	1 896 863
Sum omløpsmidler		2 060 549	2 243 945
SUM EIENDELER		29 998 745	30 056 970



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		17 300	17 300
Sum innskutt egenkapital		17 300	17 300
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		56 559 335	57 163 884
Sum opptjent egenkapital		-56 559 335	-57 163 884
Sum egenkapital		-56 542 035	-57 146 584
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		80 311 713	80 779 306
Øvrig langsiktig gjeld		5 563 260	5 561 860
Sum annen langsiktig gjeld		85 874 973	86 341 166
Sum langsiktig gjeld		85 874 973	86 341 166
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		128 973	129 453
Leverandørgjeld		483 388	186 996
Skyldige offentlige avgifter		15 115	36 844
Annen kortsiktig gjeld		38 330	509 095
Sum kortsiktig gjeld		665 807	862 389
Sum gjeld		86 540 780	87 203 555
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		29 998 745	30 056 970



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 368316

Enheten

Organisasjonsnummer: 948 447 819
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: VESTLITOPPEN BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o OBOS
Hammersborg torg 1
0179 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: Hilde Sofie Stalheim
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 24.05.2022

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, 11.06.2022



Organisasjonsnr: 948 447 819
VESTLITOPPEN BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		9 921 078	9 852 481
Sum inntekter		9 921 078	9 852 481
Kostnader			
Lønnskostnad		678 382	923 202
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		128 285	92 077
Annen driftskostnad		7 269 370	10 719 796
Sum kostnader		8 076 037	11 735 074
Driftsresultat		1 845 041	-1 882 594
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		3 871	5 588
Sum finansinntekter		3 871	5 588
Annen finanskostnad		1 244 363	1 517 631
Sum finanskostnader		1 244 363	1 517 631
Netto finans		-1 240 492	-1 512 042
Ordinært resultat før skattekostnad		604 549	-3 394 636
Ordinært resultat etter skattekostnad		604 549	-3 394 636
Årsresultat		604 549	-3 394 636
Totalresultat		604 549	-3 394 636
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		604 549	-3 394 636
Sum overføringer og disponeringer		604 549	-3 394 636



Organisasjonsnr: 948 447 819
VESTLITOPPEN BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		26 859 728	26 859 728
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		1 078 468	953 297
Sum varige driftsmidler		27 938 196	27 813 025
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		27 938 196	27 813 025
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		2 500	140 160
Andre fordringer		552 716	206 922
Sum fordringer		555 216	347 082
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 505 334	1 896 863
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 505 334	1 896 863
Sum omløpsmidler		2 060 549	2 243 945
SUM EIENDELER		29 998 745	30 056 970
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		17 300	17 300



Sum innskutt egenkapital	17 300	17 300
Opptjent egenkapital		
Udekket tap	56 559 335	57 163 884
Sum opptjent egenkapital	-56 559 335	-57 163 884
Sum egenkapital	-56 542 035	-57 146 584
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	80 311 713	80 779 306
Øvrig langsiktig gjeld	5 563 260	5 561 860
Sum annen langsiktig gjeld	85 874 973	86 341 166
Sum langsiktig gjeld	85 874 973	86 341 166
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	128 973	129 453
Leverandørgjeld	483 388	186 996
Skyldige offentlige avgifter	15 115	36 844
Annen kortsiktig gjeld	38 330	509 095
Sum kortsiktig gjeld	665 807	862 389
Sum gjeld	86 540 780	87 203 555
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	29 998 745	30 056 970



Organisasjonsnr: 948 447 819
VESTLITOPPEN BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Regnskapsprinsipper

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

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

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. Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	-----------------------------------

Note

5

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:



Årsmøte 2022

Vestlitoppen Borettslag

24. mai 2022

Selskapsnummer: 214





Velkommen til årsmøte i Vestlitoppen Borettslag

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Dato for årsmøtet:

24. mai 2022 kl. 18:00, Møterommet RS40.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom møteleder tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst. Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Konstituering
2. Årsrapport og årsregnskap
3. Husordensregel – SØPPELHÅNDBLING
4. Husordensregel – PARKERING
5. Husordensregel - SKILT TIL RINGEKLOKKE/POSTKASSE
6. Husordensregel - RENOVERING
7. Vedtektsendring - valg av delegater til OBOS' generalforsamling
8. Fastsettelse av honorarer
9. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling
10. Garasjeanlegg
11. Valgkomité
12. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i Vestlitoppen Borettslag



Sak 1

Konstituering

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

- a) Valg av møteleder
- b) Godkjenning av de stemmeberettigede
- c) Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
- d) Godkjenning av møteinnkallingen

Forslag til vedtak

Godkjent

Sak 2

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår årets driftsresultat overført til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årsresultat foreslås overført til egenkapital.

Vedlegg

- 1. Årsrapport med Årsberetning.pdf

Sak 3

Husordensregel – SØPPELHÅNDTERING

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Endre fra



Nedkastluken skal bare brukes for tørr søppel. Fuktig søppel og skarpe gjenstander skal pakkes så godt inn at innholdet ikke flyter ut eller stikker igjennom. Innpakningen må være så solid at pakken tåler fallet i sjakten uten å gå i stykker.

Det er strengt **FORBUDT** å kaste brannfarlige ting i sjakten.

Større ting som skal kastes, skal besørges av den enkelte beboer og skal **ikke** kastes i sjakten.

Det må ikke søles ved søppelnedkastene. Utenom bruk må nedkastdøren holdes helt tillukket. Dør og karm må holdes helt rene slik at de slutter tett sammen.

Papir og papp **skal** kastes i dertil beregnet papircontainer.

Disse påbud er så viktige helsemessig sett at unnlatelse av å følge dem kan medføre stengning av søppelnedkastene. Kast ikke søppel i sjakten etter kl. 22.00, da dette i noen tilfelle gir ganske kraftig støy.

Endres til

Søppelcontainere for tørt restavfall er plassert utenfor blokken. Fuktig søppel og skarpe gjenstander skal pakkes så godt inn at innholdet ikke flyter ut eller stikker igjennom.

Papir og papp **skal** kastes i egne oppsatte papircontainere.

Større, våte eller brannfarlig avfall som skal kastes, skal besørges av den enkelte beboer. Disse er **FORBUDT** å kaste i borettslagets avfallscontainere.

Styrets og vaktmesters arbeidstid ifm opprydding når disse reglene brytes blir fakturert den enkelte beboer som begår regelbrudd.

Se hjemmesidene for plassering av de ulike søppel stasjonene.

Tidligere brukte nedkastluker (søppelsjakter) er plombert og skal ikke benyttes. Dette ble utført etter pålegg fra Oslo kommune om at dette ikke kunne benyttes.

Forslag til vedtak

Stemmes for endring



Sak 4

Husordensregel – PARKERING

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Endres fra

Garasjeleierne må selv sørge for renhold, det skal ikke lagres annet enn bildekk og skiboks i garasje. Alle skal bruke nøkkel inn til garasjene og ikke fjernåpner. Nøkler kan kjøpes hos garasjeutvalget leder. Garasjene står åpne hverdager mellom 0600-0900 og 1500-1800 pga slitasje på portene. Unødig støy og reparasjonsarbeider i garasjene er ikke tillatt. Det skal søkes styret om tillatelse til utleie av parkeringsplass som tilhører leiligheten, før utleie finner sted. Søknaden gjelder for ett år av gangen og må således fornyes. Dersom det er beboere i laget som ønsker plass, har disse fortrinnsrett. De tar kontakt med parkeringsutvalget leder. Leietagere skal i alle tilfelle være bosatt i Ragnhild Schibbyes vei 36- 62.

Endres til

Garasjeleierne må selv sørge for renhold, det skal ikke lagres annet enn bildekk og skiboks i garasje.

Alle skal bruke nøkkel inn til garasjene og ikke fjernåpner. Nøkler kan kjøpes hos garasjeutvalget leder. **Garasjene står åpne hverdager mellom 0600 0900 og 1500 1800 pga slitasje på portene.**

Unødig støy og reparasjonsarbeider i garasjene er ikke tillatt.

Det skal søkes styret om tillatelse til utleie av parkeringsplass som tilhører leiligheten, før utleie finner sted. Søknaden gjelder for ett år av gangen og må således fornyes. **Dersom det er beboere i laget som ønsker plass, har disse fortrinnsrett. De tar kontakt med parkeringsutvalget leder. Leietagere skal i alle tilfelle være bosatt i Ragnhild Schibbyes vei 36 62. Leietaker skal være bosatt i Vestlitoppen borettslag.**

Forslag til vedtak

Stemmer for endring



Sak 5

Husordensregel - SKILT TIL RINGEKLOKKE/POSTKASSE

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Endres fra

Nøkler og skilt til ringeklokke og/eller postkasse bestilles skriftlig til styrets e-postadresse: vestlitoppen@styrerommet.net eller skriftlig i postkassen i Ragnhild Schibbyes vei 40 i underetasjen.

Endre til

Nøkler og skilt til ringeklokke og/eller postkasse bestilles skriftlig til styrets e-postadresse: vestlitoppen@styrerommet.no, på **vibbo** eller skriftlig i postkassen i Ragnhild Schibbyes vei 40 i underetasjen.

Forslag til vedtak

Stemmer for endring

Sak 6

Husordensregel - RENOVERING

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Legges til et avsnitt med tittel RENOVERING

Ved større renoveringer som for eksempel baderomsoppussinger og annet arbeid som krever boring i betong må styret varsles til styrets e-postadresse: vestlitoppen@styrerommet.no, på **vibbo** eller skriftlig i postkassen i Ragnhild Schibbyes vei 40 i underetasjen.

Varsel til styret må inneholde; kontaktinfo til beboer og planlagt tidsrom for oppussing.

Dette slik at styret kan henge opp nabovarsel i oppgangene dette gjelder slik at dine naboer er klar over dette og kan tilpasse sin hverdag etter dette.



Forslag til vedtak

Stemmer for endring

Sak 7

Vedtektsendring - valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

OBOS BBL, heretter kalt OBOS, er et andelslag som hvert år gjennomfører generalforsamling, der medlemmer i OBOS kan møte og stemme på saker. Deltagelsen på OBOS' generalforsamling er nedfelt i OBOS' vedtekter §8. Andelseiere i borettslag som er tilknyttet OBOS, slik som vårt borettslag er, velger delegater som får stemmerett på OBOS' generalforsamling. Valg av delegerte skal gjøres hvert år på borettslagets generalforsamling (årsmøte).

For å sikre at vi velger delegerte som kan ivareta borettslagets interesser på generalforsamlingen i OBOS, har OBOS foreslått følgende vedtektendring i vårt borettslag:

Forslag til vedtak

Det tilføyes følgende tekst som eget punkt i vedtektenes bestemmelse om saker som skal behandles på ordinær generalforsamling.

Nytt punkt: «Valg av delegert med vara til OBOS BBLs generalforsamling»

Sak 8

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 250 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 250 000



Sak 9

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Vi skal velge delegater til OBOS sin generalforsamling. Delegatene og varadelegatene sitter i ett år.

Innstilling

Valgkomiteens innstilling

Roller og kandidater

Valg av 1 delegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som delegat:

- Tom Kinn

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Benjamin Svanberg

Sak 10

Garasjeanlegg

Roller og kandidater

Valg av 1 ansvarlig garasjeanlegg Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som ansvarlig garasjeanlegg:

- Harald Hovde

Sak 11

Valgkomité

Roller og kandidater

Valg av 2 valgkomité Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomité:



- Arne Morten Olsen
- Heidi Wold

Sak 12

Valg av tillitsvalgte

Valgkomiteens innstilling

Roller og kandidater

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Benjamin Svanberg
- Heidi Wold

Valg av 3 varamedlem Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Anita Sørensen
- Arne Morten Olsen
- Pervez Iqbal



ÅRSRAPPORT FOR 2021

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Tom Kinn	Ragnhild Schibbyes Vei 54
Nestleder	Benjamin Svanberg	Ragnhild Schibbyes Vei 62
Styremedlem	Martin Hammerstad	Ragnhild Schibbyes Vei 62
Styremedlem	Gunnar Holen	Ragnhild Schibbyes Vei 62
Styremedlem	Heidi Wold	Ragnhild Schibbyes Vei 62
Varamedlem	Tareq Abdallah	Skogfaret 7 C
Varamedlem	Arne Morten Olsen	Ragnhild Schibbyes Vei 58
Varamedlem	Anita Sørensen	Ragnhild Schibbyes Vei 56

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert
Tom Kinn Ragnhild Schibbyes Vei 54

Varadelegert
Benjamin Svanberg Ragnhild Schibbyes Vei 62

Valgkomiteen

Arne Morten Olsen Ragnhild Schibbyes Vei 58
Heidi Wold Ragnhild Schibbyes Vei 62

Styrets medlemmer består i dag av 4 menn og 1 kvinne.

Generelle opplysninger om Vestlitoppen Borettslag

Borettslaget består av 158 andelsleiligheter. I tillegg kommer 1 tjenesteleilighet. Vestlitoppen Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 948447819, og ligger i bydel Stovner i Oslo kommune med følgende adresse:

Ragnhild Schibbyes V 36-40
Ragnhild Schibbyes V 48-62
Ragnhild Schibbyes V 46

Gårds- og bruksnummer:
99 116 117

Første innflytting skjedde i 1976. Tomten, kjøpt i 1986 er på 28 000 m².

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.

Vestlitoppen Borettslag har 1 ansatte. Det er ikke registrert noen ulykker eller skader i løpet av 2021.



Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS. Borettslagets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.

Styrets arbeid

Styret ble valgt i Generalforsamlingen den 19. mai 2021. Styret har hatt 13 styremøter pr mars 2022. Det er i tillegg avviklet generalforsamling, samt avholdt 4 orienteringsmøter for beboerne og 10 åpne styrerom. Styret har dessuten deltatt i 14 møter i forbindelse med vedlikeholdsprosjektene. I tillegg har det vært mange befaringer både i forbindelse med rehabiliteringen og de andre prosjektene.

Året har som beskrevet over medført mye arbeid for styret. Dette på grunn av flere ferdigstilte prosjekter og gjennomføring av etterarbeider av betong/fasadeprosjektet.

Oppfølging av vedtak om rørfornyning/rørrehabilitering vedtatt i generalforsamlingen den 23. mai 2013.

I 2021 har det fortsatt vært en del oppfølgings saker. Siste restarbeid ble ferdigstilt i 2021.

Parkeringshus.

Det er montert overvåkningskamera i alle garasjer samt innkjøringer. Disse har vært til stor hjelp i forbindelse med skadeverk etc.

Balkonger/fasader

Rehabilitering av balkonger/fasader startet umiddelbart etter påske 2018 og pågikk fram til januar 2020 når siste nedløp og rekkverk ble montert på 36 og 38. Nye renner og nedløp ble montert på RS 46 til 54 i 2021. Dette på grunn av at de første var feildimensjonert. RS 36 til 40 fikk montert ny større type. Noe feilretting gjenstår og er planlagt utført til sommeren.

Nye avtrekksvifter.

Det ble høsten 2018 montert nye avtrekksvifter i alle oppganger. Det har vært alt for sterkt avtrekk med støy og for noen også problemer med å holde innetemperaturen oppe. Etter ny justering i begynnelsen av februar 2019 var det forventet at problemene skulle forsvinne. Dette skjedde ikke og på nyåret 2020 ble det igangsatt utskifting av alle ventiler til ventiler som justerer seg automatisk. Dette var forventet ferdig til 1. mai, men på grunn av Coronaviruset ble det en del forsinkelser. Noen hadde feilmonterte ventiler og måtte betale utskifting/ekstraarbeid selv. Nå er så langt styret kjennet til avtrekks systemene i orden. Anlegget ble endelig ferdig i 2021 og ser ut til å virke som forventet

Økonomiske Løsninger

Styret har avtale med Økonomiske Løsninger (ØK). Etter Arbeid med å skifte gulvbelegg i trapper og ganger i 2018 ser det ut til at renholdet nå går noe bedre enn før.

Komprimorbil/Container

Renova AS tar seg av avfall som beboerne setter ut en gang i året. Dette er i henhold til vedtak på generalforsamlingen i 2019.

Kommunen har flere lokale innsamlinger hvert år. Det er også gratis å levere fra seg avfall på Brobekk.

**EL-bil lading**

I løpet av ettervinteren 2020 er det fullført prosjekt for lading av EI-bil på egen parkeringsplass. Alle som satte fram ønske om det fikk tilgang fra 1. mars. Det er fortsatt mulig å bestille lader til redusert pris.

Når det gjelder laderne på gavlen av RS 56 er disse åpne for offentlig bruk.

Vannskader

Styret har hatt en del å gjøre med vannskader

Eksempler på skader er for eksempel:

Skader som følge av at beboere har tatt ut badekar og dusjer rett på et gulv der gulvbelegget er sprøtt. Her renner vannet ned til naboene.

Bad som er pusset opp uten at det er brukt fagfolk. Eksempler er: Membran som ikke er god nok, samt at varmekabler er lagt uten autoriserte fagfolk.

Andre skader

Lufteventiler tettes slik at det mekaniske avtrekket ikke fungerer. Dette fører til at vinduer dugger og blir ødelagt samt at det kommer svartsopp på tak og vegger. Styret har sendt informasjon til beboerne om at ventiler må være åpne både i vinduer og i vegger.

Mange feil ble lokalisert i forbindelse med ventilasjonsarbeidene, eksempler: avtrekksvifter, ventiler, varmeovner under vinduer samt luftespalter under dører.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2021

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 2022.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2021 er satt opp under denne forutsetning.

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

Inntekter

Driftsinntekter i 2021 var til sammen kr 9 932 078.

Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 8 076 039.

Resultat

Årets resultat på kr 604 549 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2021 kr 1 394 743 og viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2021 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2022

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2022. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 470 000 til ordinær drift og vedlikehold.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune la i sitt budsjettforslag høsten 2021 til grunn en økning på 4,5 % for vann og avløp. Renovasjonsgebyret holdes uendret. Ny forskrift for innkreving av tilsyns- og feiegebyr er under utarbeidelse, inntil denne foreligger budsjetterer vi med samme kostnader som i 2021. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har vi budsjettert med samme energikostnader som beregnet for hele 2021.

Forsikring

Forsikringspremien for 2022 har økt. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar, samt forsikringselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Vestlitoppen Borettslag.

Lån

Vestlitoppen Borettslag har 4 lån.

Lån 1 Handelsbanken: Rente 0,89% flytende rente, restløpetid: 14 terminer.

Lån 2 Obos banken: Rente 1,85% flytende rente, restløpetid: 164 terminer.

Lån 3 Obos banken: Rente 1,85% flytende rente, restløpetid: 450 terminer.

Lån 2 Obos banken: Rente 1,85% flytende rente, restløpetid: 113 terminer.

For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Forretningsførerhonorar

Obos har økt sitt honorar med 2,5%

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2022.

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 2022.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Vestlitoppen Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Vestlitoppen Borettslags årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2021, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

Vedlegg 1

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, 0407 Stovner, Norge
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



Uavhengig revisors beretning - Vestlitoppen Borettslag

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 som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

Oslo, 28. april 2022
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

(2)



VESTLITOPPEN BORETTSLAG ORG.NR. 948 447 819, KUNDENR. 214

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 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		1 381 557	-3 145 634	1 381 557	1 394 742
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		604 549	-3 394 636	2 728 900	3 463 900
Tilbakeføring av avskrivning	15	128 285	92 077	0	0
Fradrag kjøpesum anl.midler	15	-253 455	-889 763	0	0
Økning annen langsiktig gjeld		1 400	1 300	0	0
Tillegg for nye langsiktige lån	19	1 165 000	9 988 821	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	19	-1 632 593	-1 270 608	-1 597 000	-2 450 000
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		13 186	4 527 191	1 131 900	1 013 900
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		1 394 743	1 381 556	2 513 457	2 408 642
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:					
Omløpsmidler		2 060 548	2 243 945		
Kortsiktig gjeld		-665 806	-862 389		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		1 394 743	1 381 556		



VESTLITOPPEN BORETTSLAG ORG.NR. 948 447 819, KUNDENR. 214

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	9 523 739	9 455 904	9 459 000	10 560 000
Andre inntekter	3	397 339	396 577	250 000	250 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		9 921 078	9 852 481	9 709 000	10 810 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-458 382	-703 202	-808 500	-208 500
Styrehonorar	5	-220 000	-220 000	-220 000	-250 000
Avskrivninger	15	-128 285	-92 077	0	0
Revisjonshonorar	6	-10 126	-7 375	-9 000	-9 000
Andre honorarer		-42 100	-30 000	-30 000	-30 000
Forretningsførerhonorar		-174 835	-170 570	-171 000	-178 500
Konsulenthonorar	7	-45 383	-46 683	-30 000	-30 000
Kontingenter		-34 600	-34 600	-34 600	-34 600
Drift og vedlikehold	8	-2 407 306	-6 449 267	-470 000	-470 000
Forsikringer		-358 850	-459 942	-477 500	-385 500
Kommunale avgifter	9	-1 804 649	-1 596 185	-1 071 500	-1 981 000
Energi/fyring		-548 678	-320 156	-330 000	-450 000
TV-anlegg/bredbånd		-763 261	-715 412	-740 000	-800 000
Andre driftskostnader	10	-1 079 584	-889 606	-643 000	-1 193 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-8 076 039	-11 735 074	-5 035 100	-6 020 100
DRIFTSRESULTAT		1 845 039	-1 882 594	4 673 900	4 789 900
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	3 871	5 588	0	0
Finanskostnader	12	-1 244 363	-1 517 631	-1 945 000	-1 326 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-1 240 492	-1 512 042	-1 945 000	-1 326 000
ÅRSRESULTAT		604 549	-3 394 636	2 728 900	3 463 900
Overføringer:					
Udekket tap		0	-3 394 636		
Reduksjon udekket tap		604 549	0		



VESTLITOPPEN BORETTSLAG ORG.NR. 948 447 819, KUNDENR. 214

BALANSE

	Note	2021	2020
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	26 195 675	26 195 675
Tomt		664 053	664 053
Andre varige driftsmidler	15	1 078 468	953 297
SUM ANLEGGSMIDLER		27 938 196	27 813 025
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer	16	2 500	140 160
Forskuddsbetalte kostnader		287 452	206 922
Andre kortsiktige fordringer	17	7 488	0
Energiavregning	23	257 775	0
Driftskonto OBOS-banken		26 408	565 769
Skattetrekkkonto OBOS-banken		5 862	15 810
Sparekonto OBOS-banken		1 456 983	1 304 171
Innestående i andre banker		16 080	11 113
SUM OMLØPSMIDLER		2 060 548	2 243 945
SUM EIENDELER		29 998 744	30 056 970
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 173 * 100		17 300	17 300
Udekket tap	18	-56 559 335	-57 163 884
SUM EGENKAPITAL		-56 542 035	-57 146 584
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	19	80 311 713	80 779 306
Borettsinnskudd	20	5 139 000	5 139 000
Annen langsiktig gjeld	21	424 260	422 860
SUM LANGSIKTIG GJELD		85 874 973	86 341 166
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		483 388	186 996
Skyldige offentlige avgifter	22	15 115	36 844
Påløpte renter		13 768	15 361



Påløpte avdrag		115 205	114 092
Energiavregning		0	257 523
Annen kortsiktig gjeld	24	38 330	251 572
SUM KORTSIKTIG GJELD		665 806	862 389

SUM EGENKAPITAL OG GJELD		29 998 744	30 056 970
---------------------------------	--	-------------------	-------------------

Pantstillelse	25	92 099 000	92 099 000
Garantiansvar		0	0

Oslo, 21.04.2022

Styret i Vestlitoppen Borettslag

Tom Kinn/s/

Martin Hammerstad/s/

Gunnar Holen/s/

Heidi Wold/s/

Benjamin Svanberg/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.

INNETEKTER

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.

SKATTETREKKS KONTO

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

**NOTE: 2****INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	8 338 833
TV/Internett	700 416
Garasje	418 200
Forretningslokale	44 000
Baderomstillegg	22 290
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	9 523 739

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Garasjeleie	133 220
Gjennomkjøringsavtale	10 433
Administrasjonsgebyr	500
Bodleie	30 750
Lading el-bil	49 427
Salg av nøkler	11 000
Parkering	144 299
Salg av portåpnere	16 000
Salg av skilt	1 710
SUM ANDRE INNTEKTER	397 339

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn, fast ansatte	-304 971
Overtid	-9 480
Påløpte feriepenger	-38 330
Arbeidsgiveravgift	-87 563
Pensjonskostnader innskudd	-6 135
Yrkesskadeforsikring	585
Annonser stillinger	-12 488
SUM PERSONALKOSTNADER	-458 382

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt 1 årsverk i selskapet. Selskapet er pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon, og har etablert pensjonsordning som tilfredsstillende kravene i denne lov.

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2020/2021, og er på kr 220 000.

I tillegg har styret fått dekket servering, julebord og julegaver for kr 21 556, jf. noten om andre driftskostnader.

Styret har også mottatt honorar vedrørende arbeid grunnet hærverk på kr 12 100.

**NOTE: 6****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 10 126.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-26 250
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-19 133
SUM KONSULENTHONORAR	-45 383

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD****REHABILITERING AV BAD**

NM Rør AS	-1 663 158
Martinsen & Brodahl AS	-359 709
Martinsen Bad & Bolig AS	-54 330
Refusjoner	549 363
SUM REHABILITERING AV BAD	-1 527 834

VENTILASJONSPROSJEKT

Polygon AS	-100 236
Krediterte fakturaer til beboere (fakturert i 2020)	-14 422
SUM VENTILASJONSPROSJEKT	-114 658

BETONGREHABILITERING INKL. GARASJE

Se note 14	-98 050
SUM BETONGREHABILITERING INKL. GARASJE	-98 050

SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD -1 740 542

Drift/vedlikehold bygninger	-105 625
Drift/vedlikehold VVS	-111 365
Drift/vedlikehold elektro	-32 988
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-195 549
Drift/vedlikehold fellesanlegg	-2 197
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-30 448
Drift/vedlikehold brannsikring	-69 770
Drift/vedlikehold parkeringsanlegg	-90 604
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-28 219
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-2 407 306

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

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

Vann- og avløpsavgift	-843 350
Renovasjonsavgift	-961 299
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-1 804 649

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-162 211
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-8 366
Diverse leiekostnader/leasing	-69 938
Driftsmateriell	-48 098
Lyspærer og sikringer	-759
Vaktmestertjenester	-219 000
Vakthold	-84 561
Renhold ved firmaer	-336 807
Gressklipping	-12 500
Andre fremmede tjenester	-50 628
Kontor- og datarekvisita	-1 240
Trykksaker	-2 352
Aviser, tidsskrifter, faglitteratur	-625
Andre kostnader tillitsvalgte	-21 556
Andre kontorkostnader	-3 571
Telefon, annet	-14 151
Porto	-3 060
Drivstoff biler, maskiner osv.	-16 933
Vedlikehold biler/maskiner osv.	-12 247
Gaver	-1 360
Bank- og kortgebyr	-3 523
Velferdskostnader	-5 302
Avsetning tap på fordringer	-798
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-1 079 584

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS-banken	2 812
Andre renteinntekter	1 059
SUM FINANSINNTEKTER	3 871

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Husbanken	-22 199
Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt, lån 1	-193 230
Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt, lån 2	-1 793
Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt, lån 3	-1 013 628
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-7 557



Renter på leverandørgjeld	-5 956
SUM FINANSKOSTNADER	-1 244 363

NOTE: 13**BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 1976	26 195 675
SUM BYGNINGER	26 195 675

Tomten ble kjøpt i 1986.

Gnr.99/bnr.116 M. flere

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

NOTE: 14**BETONGREHABILITERING INKL. GARASJE**

Arkitektkontoret Anne Grete Solstad AS	64 475
Prosjektledelse, Multiconsult Norge AS	5 680 512
Rekkverk på gangbro og kjørebros, Haug Tømrerservice AS	281 500
Førstegangsvedtak, Plan- og bygningsetaten	30 370
Gaustal Landhandleri AS	73 156
Byggestrøm, Gardermoen Elektro AS	772 125
Hovedentreprenør, PA Entreprenør AS	58 420 876
Utskiftning av avtrekksvifter, TBB Eiendomsdrift AS	521 250
Byggestrøm, Gardermoen Elektro AS	153 010
SUM KOSTNADER BETONGREHABILITERING INKL. GARASJE	65 997 274
Kostnadsføring tidligere år	-65 899 224
Kostnadsføring 2021	-98 050
SUM BETONGREHABILITERING INKL. GARASJE	0

NOTE: 15**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Feiemaskin nr. 1		
Kostpris	21 771	
Avskrevet tidligere	-21 770	
		1
Feiemaskin nr. 2		
Tilgang 2007	92 244	
Avskrevet tidligere	-92 243	
		1
Løftebukk		
Tilgang 2012	20 000	
Avskrevet tidligere	-19 999	
		1
Snøfreser		
Kostpris	26 990	
Avskrevet tidligere	-26 989	
		1



Sjakkbord		
Kostpris 2021	75 475	
Avskrevet i år	-10 782	64 693
Utemøbler		
Kostpris 2021	177 980	
Avskrevet i år	-25 426	152 554
Avfallsanlegg		
Tilgang 2020	889 763	
Avskrevet tidligere	-59 318	
Avskrevet i år	-59 318	771 128
Ladestasjon for el bil		
Tilgang 2017	270 797	
Tilskudd 2018	-40 000	
Avskrevet tidligere	-107 949	
Avskrevet i år	-32 759	90 089
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		1 078 468

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER -128 285

NOTE: 16

KUNDEFORDRINGER

Kundefordringer	3 298
Tap på krav	-798
SUM KUNDEFORDRINGER	2 500

NOTE: 17

ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Viderefakturing av strømforbruk styrerom 2020 - 2021 til Vestliskogen BRL	7 488
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	7 488

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**

Husbanken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 0,72 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2004	-6 160 000	
Nedbetalt tidligere	3 272 050	
Nedbetalt i år	343 661	
		-2 544 289

OBOS Boligkreditt, lån 1

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 1,70 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2015	-6 500 000	
Nedbetalt tidligere	-6 207 380	
Nedbetalt i år	757 919	
		-11 949 461

OBOS Boligkreditt, lån 2

Lånet er nedbetalt

Opprinnelig 2017	-836 679	
Nedbetalt tidligere	652 703	
Nedbetalt i år	183 976	
		0

OBOS Boligkredit, lån 3

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 1,70 %. Løpetiden er 40 år.

Opprinnelig 2019	-45 011 179	
Nedbetalt tidligere	-19 988 821	
Nedbetalt i år	311 113	
		-64 688 887

OBOS-Banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 1,70 %. Løpetiden er 10 år.

Opprinnelig 2021	-1 165 000	
Nedbetalt i år	35 924	
		-1 129 076

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN **-80 311 713**

NOTE: 20**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1976	-5 139 000
------------------	------------

SUM BORETTINNSKUDD **-5 139 000**

NOTE: 21

Depositum parkeringsplasser	-56 460
Depositum lokaler	-1 200
Andre innskudd	-366 600



SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD **-424 260**

NOTE: 22**SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk	-5 862
Skyldig arbeidsgiveravgift	-9 253

SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER **-15 115**

NOTE: 23**ENERGIAVREGNING****INNETEKTER**

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-763 932
----------------------------------	----------

SUM INNETEKTER **-763 932**

KOSTNADER

Administrasjonskostnader	91 294
Strømkostnader	930 413

SUM KOSTNADER **1 021 707**

SUM ENERGIAVREGNING **257 775**

Oppstillingen ovenfor viser hvilke energikostnader som avregnes etter hver enkelts forbruk. For å dekke de løpende kostnadene, krever selskapet inn et forskuddsbeløp fra hver enkelt.

På fastsatte frister, blir deretter inntektene avregnet mot kostnadene. For lite innbetalt blir krevd inn, og for mye innbetalt blir tilbakebetalt. På den måten betaler hver enkelt kun for sitt eget forbruk.

Ettersom disse inntektene og kostnadene avregnes etter hver enkelts forbruk, blir de bokført i balansen, og ikke via resultatregnskapet. De påvirker derfor likviditeten, og ikke resultatet.

**NOTE: 24****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger	-38 330
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-38 330

NOTE: 25**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	5 139 000
Pantelån	80 311 713
Påløpte avdrag	115 205
TOTALT	85 565 918

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2021 følgende bokførte verdi:

Bygninger	26 195 675
Tomt	664 053
TOTALT	26 859 728



Annem informasjon om borettslaget

Styret

Styret har kontor i underetasjen i Ragnhild Schibbyes vei 40. Meldinger kan legges i styrets postkasse eller sendes som e-post til vestlitoppen@styrerommet.net. Se borettslagets hjemmeside www.vestlitoppen.no for løpende informasjon.

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.

Garasjeplasser, boder og nøkler garasjer

Borettslaget har noen ekstra garasjeplasser og boder som leies ut. De som har garasjeplasser som de ønsker å leie ut, kan kontakte Garasjeutvalget v/ Harald Hovde, Ragnhild Schibbyes vei 38, telefon 900 11 573

Nøkler/skilt

Nøkler og skilt til ringeklokke og/eller postkasse bestilles av styret ved å sende en skriftlig bestilling til e-post: vestlitoppen@styrerommet.net eventuelt med notat i styrets postkasse i RS 40 underetasje.

Forsikring

Styret har pr dato avtale med Codan Forsikring As:

Kontaktperson Dag Vidar Runden Tlf : 945 24 436

Mailadr: jan.vidar.runden@codanforsikring.no

Codan er kjøpt opp av Trygg forsikring as slik at vi pr 01.04.2022 er i Trygg fdorsikring AS.

Brannsikringsutstyr

I følge 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 styret.

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. Har borettslaget ansatte må det 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.

Garantert betaling av felleskostnader

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

**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.

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 02333.

Avtale om leveranse av elektrisk kraft

OBOS har fremforhandlet en kraftavtale med LOS på vegne av selskapene forvaltet av OBOS. Vestlitoppen Borettslag er tilsluttet avtalen med kraftleveranse til våre fellesanlegg.

Energimerking

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På www.energimerking.no kan andelseieren utarbeide energiattest for sin bolig.

Kabel-TV

Telia er borettslagets leverandør av TV- og bredbåndstjenester. Har du spørsmål så kontakt Telias kundetjeneste på telefon 92 40 50 50, eller se deres hjemmeside www.telia.no

Rørlegger

Borettslaget har opprettet rammeavtale med rørlegger som alle beboere kan benytte seg av.

Firmaet heter Martinsen & Brodahl AS .

Kontakt person: Stian Flikka

Mobil: 940 09 576

Telefon: 23 33 80 00

Mail adr: stian@martinsenbrodal.no

Elektriker

Borettslaget har opprettet rammeavtale med elektriker som alle beboere kan benytte seg av.

Firmaet heter Lillestrøm Elektro

E-mail: henning@lillestromelektro.no

Telefon: 47 27 80 00

Husk å oppgi adresse og leilighetsnummer ved bestilling, regningen skal ikke til Styret Vestlitoppen Brl

Vaktmester

Smart vaktmesterservice ivaretar den daglige drift og det løpende vedlikeholdet i henhold til kontrakt. De overtok jobben etter Dawid Pyszniak som sluttet 1. august 2021.



Større vedlikehold og rehabilitering

2021

Fasade prosjekt reklamasjon

Nedløp 46-54

1 års befaring fasadeprosjekt

1 års befaring Utomhus

Varmepumpe

.....

Ny kompressor i varmpumpe 62, februar.

Den gamle antagelig røket pga ustabil trefase til varmpumpa (Vakkelkontakt i fordeler).

Berederrom

.....

Bunnledninger

Bytte varmeelementer, gått over lekkasjer, Februar 2020

2020

Fasade og p-hus rehabilitering

Fasade og p-hus rehabilitering ble ferdig i 2020. Gjenstår nye renner og nedløp 46-54. Disse ble levert for små og skiftes våren 2021 til samme type som ble montert på 36-40. 1 års befaring vil skje våren 2021.

Søplesortering

.....

Nytt søppelsystem ble etablert og de gamle sjaktene ble stengt 18 mai 2020.

Åpnet nye boder i de gamle søppelrommene for utleie

Asfaltering

.....

Ventilasjonsanlegg

Alle veiene i borettslaget fikk ny asfalt våren 2020. Ny varmekabel bakken opp fra RS 56

El-bil lading

Nytt ventilasjonsanlegg ble endelig ferdigstilt høsten 2020. Dette etter at nye ventiler måtte monteres i alle leiligheter og deretter finjusteres.

Kamera oppsett

.....

Ladepunktene i enden av 56 ble åpnet for offentlig bruk i 2020.



2019	Fasade og p-hus rehabilitering	Oppsett av kameraer i garasjer og søppelsortere. Fasade og Phus rehabiliteringen nærmer seg slutten. Parkeringshus 36-40 ferdig i april 2020. Gjenstående arbeid er befaring av bakkeplan og 2 meter opp som utføres på våren 2020.
	Taket 50-52
	Søplesortering	Dette taket er byttet som det siste i borettslaget, lagt papptekking på dette.
	Takluker og brannåpning	Etter pålegg fra Oslo Ren om at sjaktene stenges i uke 34 2020. er prosjekt startet for å få dette ferdig til uke 34 2020. 8 mai 2020.
	Bunnledninger Alle tak fikk nye glasskupper med bryter til røykutløser ned i trappegangene på høsten 2019
2018	Garasjer/Fasader	Spyling av bunnledninger i desember Garasjene under RS 46 til 62 er totalt rehabilitert. En fasade på alle blokkene er total rehabilitert, inkludert reparasjon av betongskader.
	Ventilasjon Alle ventilasjonsvifter skiftet.
	EL-bil lading EL-bil lading er etablert med 4 ladepunkter.
2017	Diverse	Fasadene, vedlikehold av oppgangene, gangbroene, betongen samt at taket over 60-62 må skiftes. Er i gang med prosjektering av EL-bilstasjon.
2015 - 2017	Rørrehabilitering	Utskifning av kaldt- og varmtvannledninger, samt ny sirkulasjonsledning. Antas avsluttet sommeren 2017.
2015 2014	Skifte av bloomsterkasser Det er skiftet ut rekkverk ved garasjene	Inngangspartiene har fått lagt et gummibelegg ved inngangsdøren



2013	Forts. oppgradering utomhusområder	
2012	Oppgradering av utomhusområder	Inklusiv noen nye lekeapparater
2011	Diverse rehabilitering	Montert varmpumper for foroppvarming av varmtvannet til begge beredersystemene. Oppgradert uteområdet ved innkjøring til borettslaget, inkludert ny myr mellom nr. 54 og 56.
2010	Maling alle gavlvegger og betongrep.	
2009	Diverse	Skiftet garasjebelysning, delvis asfaltering og reparasjon av garasjeggulv i RS 36-40
2008	Ny oppgangs- og utebelysning	
2007 - 2007	Skiftet vegger i 8 5.-etasjeleiligheter	Gjelder nr 56, 58, 60 & 62
2006	Ny trapp m/varmekabel til fellesrom	Gjelder fellesrommene i underetasjen i nr 40
2005 - 2006	Oppgradering av elektrisk fellesanlegg	
2005	Montert nøddlys i oppgangene	
2003 - 2004	Lagt varmekabler i 4 garasjenedganger	
2003	Nye vinduer og dører i alle leiligheter	Dører: Både nye inngangsdører og terrassedører
2003	Nye oppgangsdører og porttelefoner	
2002	Maling av veggplatene i blokkene	
2002	Nye beslag på alle terrassekasser	
2002	Nytt brannsikringsutstyr i leilighetene	
2002	Tjenesteleiligheten oppusset	
2000 - 2001	Alle garasjeportene skiftet	
2000	Bygget 9 nye utleieboder	
1999 - 2000	Rehabilitering av takene	
1999 - 2000	Oppgradereing av utearealer & kabelnett	
1998	Reparasjon av gavlveggene	
1998	Ny utebelysning & asfaltarbeider	
1997	Nytt berederanlegg for varmtvann	
1997	Taktekkingsarbeider	
1993	Omfattende fasaderehabilitering	
1992 - 1993	Bygget 27 nye utleieboder i garasjene	



Deltagelse på årsmøte 2022

Årsmøtet avholdes 24.05.22

Selskapsnummer: 214 **Selskapsnavn:** Vestlitoppen Borettslag

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Fullmakt

I fysisk møte hvor det blir anledning til å levere stemmeseddel, kan eier møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en enhet sammen, kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

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