



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer:	988 131 458
Organisasjonsform:	Borettslag
Foretaksnavn:	VÅRES BORETTSLAG
Forretningsadresse:	v/OBOS Eiendomsforvaltning AS Ranheimsvegen 9 7044 TRONDHEIM

Regnskapsår

Årsregnskapets periode:	01.01.2022 - 31.12.2022
-------------------------	-------------------------

Konsern

Morselskap i konsern:	Nei
-----------------------	-----

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet:	Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet:	Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet:	Ramazan Ay
Dato for fastsettelse av årsregnskapet:	22.05.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 22.06.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 085 742	2 515 751
Sum inntekter		2 085 742	2 515 751
Kostnader			
Lønnskostnad		63 896	76 803
Annen driftskostnad		1 035 962	1 368 605
Sum kostnader		1 099 858	1 445 408
Driftsresultat		985 884	1 070 343
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		4 908	457
Sum finansinntekter		4 908	457
Annen finanskostnad		255 869	178 607
Sum finanskostnader		255 869	178 607
Netto finans		-250 961	-178 150
Ordinært resultat før skattekostnad		734 923	892 193
Ordinært resultat etter skattekostnad		734 923	892 193
Årsresultat		734 923	892 193
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		734 923	892 193
Sum overføringer og disponeringer		734 923	892 193



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		57 010 000	57 010 000
Sum varige driftsmidler		57 010 000	57 010 000
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		57 010 000	57 010 000
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer			8 921
Andre fordringer		46 287	75 130
Sum fordringer		46 287	84 051
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		868 660	1 104 200
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		868 660	1 104 200
Sum omløpsmidler		914 947	1 188 251
SUM EIENDELER		57 924 947	58 198 251

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		2 400	2 400
Sum innskutt egenkapital		2 400	2 400
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		5 782 212	5 047 289
Sum opptjent egenkapital		5 782 212	5 047 289
Sum egenkapital		5 784 612	5 049 689
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		16 323 403	16 894 280
Øvrig langsiktig gjeld		35 702 000	35 702 000
Sum annen langsiktig gjeld		52 025 403	52 596 280
Sum langsiktig gjeld		52 025 403	52 596 280
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		15 266	479 413
Leverandørgjeld		85 394	35 467
Skyldige offentlige avgifter		-3	197
Annen kortsiktig gjeld		14 275	37 205
Sum kortsiktig gjeld		114 932	552 282
Sum gjeld		52 140 335	53 148 562
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		57 924 947	58 198 251



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 503771

Enheten

Organisasjonsnummer: 988 131 458
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: VÅRES BORETTSLAG
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS
Ranheimsvegen 9
7044 TRONDHEIM

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av
årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Ramazan Ay
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 22.05.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022.

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 26.06.2023



Organisasjonsnr: 988 131 458
VÅRES BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 085 742	2 515 751
Sum inntekter		2 085 742	2 515 751
Kostnader			
Lønnskostnad		63 896	76 803
Annen driftskostnad		1 035 962	1 368 605
Sum kostnader		1 099 858	1 445 408
Driftsresultat		985 884	1 070 343
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		4 908	457
Sum finansinntekter		4 908	457
Annen finanskostnad		255 869	178 607
Sum finanskostnader		255 869	178 607
Netto finans		-250 961	-178 150
Ordinært resultat før skattekostnad			
		734 923	892 193
Ordinært resultat etter skattekostnad			
		734 923	892 193
Årsresultat		734 923	892 193
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		734 923	892 193
Sum overføringer og disponeringer		734 923	892 193



Organisasjonsnr: 988 131 458
VÅRES BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom			
Sum varige driftsmidler		57 010 000	57 010 000
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		57 010 000	57 010 000
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer			8 921
Andre fordringer		46 287	75 130
Sum fordringer		46 287	84 051
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		868 660	1 104 200
Sum omløpsmidler		914 947	1 188 251
SUM EIENDELER		57 924 947	58 198 251
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		2 400	2 400
Sum innskutt egenkapital		2 400	2 400
Opptjent egenkapital			



Annen egenkapital	5 782 212	5 047 289
Sum opptjent egenkapital	5 782 212	5 047 289
Sum egenkapital	5 784 612	5 049 689
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	16 323 403	16 894 280
Øvrig langsiktig gjeld	35 702 000	35 702 000
Sum annen langsiktig gjeld	52 025 403	52 596 280
Sum langsiktig gjeld	52 025 403	52 596 280
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	15 266	479 413
Leverandørgjeld	85 394	35 467
Skyldige offentlige avgifter	-3	197
Annen kortsiktig gjeld	14 275	37 205
Sum kortsiktig gjeld	114 932	552 282
Sum gjeld	52 140 335	53 148 562
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	57 924 947	58 198 251



Organisasjonsnr: 988 131 458
VÅRES BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

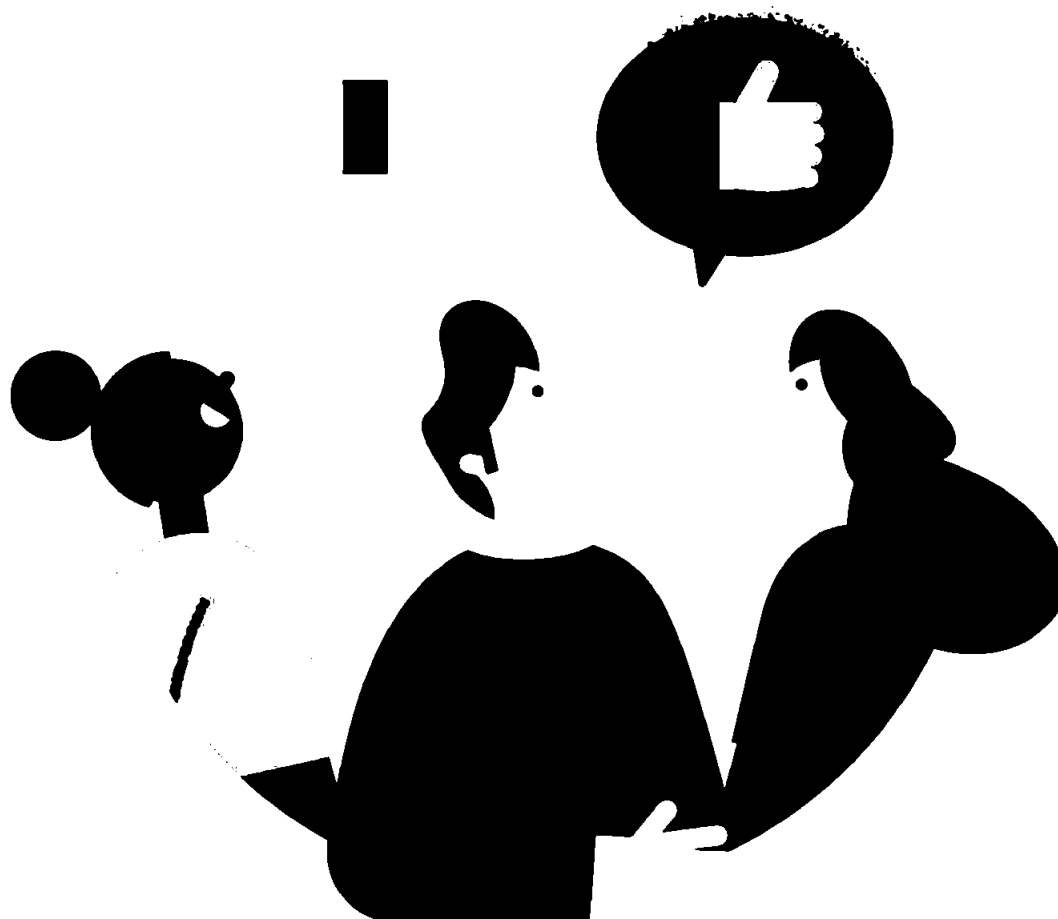
Konsern, tilknyttet selskap m.v. - fordringer og gjeld

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Årsmøte 2023

2434 Våres Borettslag





Til andelseierne i Våres Borettslag

Velkommen til generalforsamling, mandag 22 mai 2023 kl. 18:00 på Saupstad helsehus.

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

Hvem kan delta på generalforsamlingen?

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.



Innkalling til generalforsamling

**Ordinær generalforsamling i Våres Borettslag
avholdes mandag 22 mai 2023 kl. 18:00 på Saupstad helsehus.**

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

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

2. ÅRSRAPPORT OG REGNSKAP FOR 2022

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

3. GODTGJØRELSER

- A) Styret

4. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av 1 styremedlemmer for 2 år
- B) Valg av 2 varamedlemmer for 1 år
- C) Valg av valgkomité for 1 år

Trondheim, 01.05.2023
Styret i Våres Borettslag

Mona Christine Bjørn/s/ Eirik Saasen/s/ Geir Elmgren/s/

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no



ÅRSRAPPORT FOR 2022

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Mona Christine Bjørn
Nestleder	Eirik Saasen
Styremedlem	Geir Elmgren
Varamedlem	Mette Rabben Dahl
Varamedlem	Anita Terese Fornes Thronæs

Valgkomiteen

Britt Helene Hanger
Helle Sletbak Lundemo
Bjørn Reppen

Kontaktinformasjon

Styret

Styret har e-post: vaesbrl@styrommet.no

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

Generelle opplysninger om Våres Borettslag

Borettslaget består av 24 andelsleiligheter.

Våres Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 988131458, og ligger i Trondheim kommune

Gårds- og bruksnummer:

194 444 517

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

Våres Borettslag har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Tor-Sigve Bjørndal.

Borettslagets revisor er BDO AS.



Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Tor-Sigve Bjørndal.

Borettslagets revisor er BDO AS.

Styrets arbeid

Bod ved nr 28 ble rehabilitert og fellesbod er isolert.

Styret har fulgt opp saker i forbindelse med en eventuell utbygging av Anton Bergs veg 56.

Det er vedtatt nye retningslinjer for utleie av bolig hvor søknad og administrativt knyttet til utleie håndteres av OBOS og kostnader knyttet til dette dekkes av andelseier.

Det ble avholdt ekstraordinær generalforsamling for å refinansiere lån i OBOS-banken. Styret fikk fullmakt til å øke lånet med inntil 2,5 millioner.

I sakspapirene til generalforsamlingen står drenering som et punktene. Bakgrunnen for dette var at det var avdekket fukt vegg på badet i sokkelen på en av andelene. Ifs taksterer mente at dette kom utenfra. Etter flere undersøkelser som utelukket flere mulige årsaker, ble det til slutt lagt til grunn at dette kunne være knyttet til dreneringen. Undersøkelser som ble utført i etter generalforsamlingen av dekket at det ikke var fukt i veggen og at man derfor kan se bort fra punktet om drenering.

Det ble utført brannvernkontroll hvor røykvarslere ble testet og brannslukningsapparat sjekket. Det ble kjøpt inn nytt brannslukningsapparat til alle andelene.

I det øvrige har styret løpende fulgt opp små og store saker knyttet til drift av borettslaget.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2022

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

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

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet på kroner 985 884. Og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN)

I løpet av 2022 ble det foretatt innbetalinger på IN-ordningen. Innbetalingene ble brukt til å nedbetale den enkeltes andel av borettslagets fellesgjeld.

Innbetalt andel fellesgjeld fra eiere øker årsresultatet, men øker ikke disponible midler. Se oversikt over disponible midler.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) kr 800 014,- viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023

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

Kommunale avgifter i Trondheim kommune

Det er budsjettert med same kommunale avgifter som for 2022.

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.

Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2023, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2022.

Forsikring

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

Lån

Våres Borettslag har lån 3 lån hvor 2 er i husbanken og 1 er i OBOS-Banken. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Felleskostnader

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

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2023. Det er dog en økning i tv/bb på kr 31 fra 01.01.2023 og en ny økning i tv/bb på kr 30 fra 01.03.2023

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo
www.bdo.no

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Våres Borettslag

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Våres Borettslag.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2022
- Resultatregnskap for 2022
- Oppstilling over endring av disponible midler
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av borettslaget i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og 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.

Annen informasjon

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av årsrapport. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke annen informasjon.

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

Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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



Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

BDO AS

Sven Mozart Aarvold
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel:6000X-COMP/N-B65Z3-FLQHY-PWEOY-U55SI



INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

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

DISPONIBLE MIDLER

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		635 969	314 670	635 969	800 015
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		734 923	892 193	946 200	929 552
Innfridd langsiktig lån			-2 635 953		
Tillegg for nye langsiktige lån	15	3 212 243	3 000 000	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	15	-3 783 120	-934 941	-920 000	-859 000
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		164 046	321 299	26 200	70 552
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		800 014	635 969	662 169	870 567

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	914 946	1 188 251
Kortsiktig gjeld	-114 932	-552 282
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	800 014	635 969



VÅRES BORETTSLAG ORG.NR. 988 131 458, KUNDENR. 2434

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
DRIFTSINNEKTER:					
Kapitalkostnader		982 164	479 433	955 860	1 016 220
Innkrevde felleskostnader	2	1 103 578	2 036 318	1 203 140	1 233 780
SUM DRIFTSINNEKTER		2 085 742	2 515 751	2 159 000	2 250 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-7 896	-20 803	-20 700	-20 700
Styrehonorar	4	-56 000	-56 000	-56 000	-56 000
Revisjonshonorar	5	-13 399	-6 875	-10 000	-10 700
Forretningsførerhonorar		-53 288	-56 208	-53 500	-57 000
Konsulenthonorar	6	-1 776	-75 613	-10 000	-15 000
Drift og vedlikehold	7	-331 776	-203 933	-200 000	-98 000
Forsikringer		-140 604	-117 351	-130 000	-155 000
Kommunale avgifter	8	-268 185	-342 489	-300 000	-293 217
Energi/fyring		-2 208	-318 792	-5 000	-5 000
TV-anlegg/bredbånd		-139 078	-129 237	-132 000	-141 000
Andre driftskostnader	9	-85 648	-118 106	-124 600	-137 831
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 099 858	-1 445 408	-1 041 800	-989 448
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		985 884	1 070 343	1 117 200	1 260 552
DRIFTSRESULTAT		985 884	1 070 343	1 117 200	1 260 552
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	4 908	457	0	0
Finanskostnader	11	-255 869	-178 607	-171 000	-331 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-250 961	-178 150	-171 000	-331 000
ÅRSRESULTAT		734 923	892 193	946 200	929 552
Overføringer:					
Til annen egenkapital		734 923	892 193		



BALANSE			
	Note	2022	2021
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	12	53 262 000	53 262 000
Tomt		3 748 000	3 748 000
SUM ANLEGGSMIDLER		57 010 000	57 010 000
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		6 931	1 862
Kundefordringer		0	8 921
Forskuddsbetalte kostnader		35 850	33 689
Andre kortsiktige fordringer	13	3 506	39 579
Driftskonto OBOS-banken		675 543	503 887
Sparekonto OBOS-banken		193 117	600 313
SUM OMLØPSMIDLER		914 946	1 188 251
SUM EIENDELER		57 924 946	58 198 251
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 24 * 100		2 400	2 400
Annen egenkapital	14	5 782 212	5 047 289
SUM EGENKAPITAL		5 784 612	5 049 689
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	16 323 403	16 894 280
Borettsinnskudd	16	35 702 000	35 702 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		52 025 403	52 596 280
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		14 275	17 387
Leverandørgjeld		85 394	35 467
Skyldige offentlige avgifter	17	-3	197
Påløpte renter		5 842	55 754
Påløpte avdrag		9 424	423 659
Annen kortsiktig gjeld		0	19 818
SUM KORTSIKTIG GJELD		114 932	552 282
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		57 924 946	58 198 251
Pantstillelse	18	62 422 000	64 922 000
Garantiansvar		0	0

Trondheim, 01.05.2023

Styret i Våres Borettslag

Mona Christine Bjørn

Geir Elmgren

Eirik Saasen

**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.

SKATTETREKKSkonto

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

INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD

Borettslaget har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av borettslagets fellesgjeld. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne er behandlet etter egenkapitalløsningen. Egenkapitalløsningen innebærer at individuelle nedbetalinger fra andelseierne side inntektføres i selskapet det året nedbetalingen finner sted, og føres via balansen som egenkapital. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne går direkte videre til borettslagets långiver via en klientkonto, og påvirker ikke borettslagets likviditet. Nedbetalingene gir de andelseiere som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader.

Andelseierne som har nedbetalt ekstraordinært, har fått sikkerhet ved inntrederett i pantobligasjonen som borettslagets långiver har tinglyst på eiendommen. Borettslagets beregnede forpliktelse overfor andelseiere som har nedbetalt, fremgår som egenkapital fra IN, under noten for annen egenkapital.

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

Felleskostnader	886 904
Kapitalkost. lån 2	486 559
Lån	185 352
Kabel-tv/bredbånd	131 136
Avregning strøm	-99 814
Kapitalkostnader på IN-lån	486 412
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	4 570
Kapitalkostnader regulert på IN-lån 2	4 623
Overført til kapitalkostnader	-982 164
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 103 578

NOTE: 3**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-7 896
SUM PERSONALKOSTNADER	-7 896

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE: 4**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2021/2022, og er på kr 56 000.

NOTE: 5**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 13 399.

NOTE: 6**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-1 500
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-276
SUM KONSULENTHONORAR	-1 776

**NOTE: 7****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-247 686
Drift/vedlikehold VVS	-27 286
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-13 738
Drift/vedlikehold brannsikring	-29 983
Egenandel forsikring	-12 000
Kostnader dugnader	-1 083
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-331 776

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

NOTE: 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-144 378
Vann- og avløpsavgift	-60 095
Feieavgift	-3 905
Renovasjonsavgift	-59 808
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-268 185

NOTE: 9**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Driftsmateriell	-569
Snørydding	-23 435
Gressklipping	-28 858
Andre fremmede tjenester	-16 676
Trykksaker	-1 391
Andre kontorkostnader	-810
Porto	-480
Kontingenter	-10 800
Bank- og kortgebyr	-2 629
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-85 648

NOTE: 10**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	647
Renter av sparekonto i OBOS-banken	3 804
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	457
SUM FINANSINNTEKTER	4 908

**NOTE: 11****FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Husbanken	-81 217
Renter og gebyr på lån i Husbanken	-81 295
Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-86 454
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-6 903
SUM FINANSKOSTNADER	-255 869

NOTE: 12**BYGNINGER**

Kostpris 2006	53 262 000
SUM BYGNINGER	53 262 000

Gnr.194/bnr.444

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

NOTE: 13**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Avregningskonto IN	3 506
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	3 506

NOTE: 14**ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	4 479 047
Egenkapital fra IN tidligere år	1 851 546
Reduksjon EK fra IN	-548 381
SUM ANNEN EGENKAPITAL	5 782 212

Egenkapital fra IN er spesifisert for å vise at opparbeidelsen av deler av egenkapitalen skyldes at andelseiere ekstraordinært har nedbetalt på sin andel av fellesgjelden. Linjen "Reduksjon EK fra IN" er beregnet ut fra at egenkapitalen fra IN skal reduseres i samme takt som pantelånet nedbetales.

**NOTE: 15****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS Boligkreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesaften pr. 31.12.22 var 4,40 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2021	-3 000 000
Nedbetalt tidligere	36 572
Nedbetalt i år	2 963 428

0

OBOS-banken AS

Rentesaften pr. 31.12.22 var 4,55 %. Løpetiden er 29 år.

Opprinnelig 2022	-3 212 243
Nedbetalt tidligere	0
Nedbetalt i år	0

-3 212 243

Husbanken (HUS601)

Renter 31.12: 2,406 løpetid 27 år

Opprinnelig, 2009	-10 000 000
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	2 321 261
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	409 765
Nedbetalt tidligere, IN	714 642
Nedbetalt i år, IN	0

Restgjeld til banken pr.31.12.2022 -6 554 332

Husbanken (HUS602)

Renter 31.12: 2,406 løpetid 30 år

Opprinnelig, 2007	-10 470 000
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	2 366 341
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	409 927
Nedbetalt tidligere, IN	1 136 904
Nedbetalt i år, IN	0

Restgjeld til banken pr.31.12.2022 -6 556 828

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN -16 323 403**NOTE: 16****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig -35 702 000

SUM BORETTSINNSKUDD -35 702 000**NOTE: 17****SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Skyldig arbeidsgiveravgift 3

SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER 3

**NOTE: 18****PANTSTILLELSE****62 422 000**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	35 702 000
Pantelån	16 323 403
Påløpte avdrag	9 424
Bregnede IN-forpliktelse	1 303 165
TOTALT	53 337 992

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

Bygninger	53 262 000
Tomt	3 748 000
TOTALT	57 010 000



Annen informasjon om borettslaget

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING(35704) med polisenummer 3560172. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

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

Individuell nedbetaling av fellesgjeld

Borettslaget har lagt til rette for individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning). Dette gir andelseier adgang til å innbetale sin del av fellesgjelden. Innbetaling forutsetter at andelseier har inngått en egen avtale med borettslaget.

Ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning via epost [oef@obos.no](mailto: oef@obos.no) vil andelseier få informasjon om avtalens betingelser og priser. Innbetaling kan foretas to ganger pr. år ved terminforfall **01.01** og **01.07** på borettslagets felleslån. Andelseier må ta kontakt med OBOS minimum en måned før terminforfall for opprettelse av avtale. Innbetalingen må være kreditert OBOS' klientkonto senest 10 dager før terminforfall. Dersom fristen ikke overholdes vil nedbetaling ikke kunne foretas, og beløpet blir returnert andelseier. Minimumsbeløpet for innbetaling er kr 60 000 pr. gang. Andelseieren vil da få redusert sine kapitalutgifter (andel renter og avdrag) som kreves inn sammen med felleskostnadene.

Garantert betaling av felleskostnader

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



2434 Våres Borettslag

REGISTRERINGSBLANKETT FOR ÅRSMØTEDELTAKERE

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Leilighetsnummer:

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

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn:

å møte på årsmøtet i

Boligselskapets navn:

Eierens underskrift og dato:

.....
(Eierens underskrift)

.....
(Dato)





**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1

Postboks 6668, St. Olavs plass 0129 Oslo

Telefon: 02333

www.obos.no

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

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