



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer:	988 355 321
Organisasjonsform:	Eierseksjonssameie
Foretaksnavn:	VINJETUNET BOLIGSAMEIE
Forretningsadresse:	c/o Øko-Drift AS Dikeveien 32 1661 ROLVSØY

Regnskapsår

Årsregnskapets periode:	01.01.2023 - 31.12.2023
-------------------------	-------------------------

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:	Åge Steinar Østereng
Dato for fastsettelse av årsregnskapet:	13.03.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023

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, 29.04.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Innbetaling fellesutgifter		1 808 850	1 651 849
Sum inntekter		1 808 850	1 651 849
Kostnader			
Lønnskostnad	1	38 833	42 239
Annen driftskostnad	2	1 514 523	1 743 009
Sum kostnader		1 553 356	1 785 248
Driftsresultat		255 494	-133 399
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		6 857	1 536
Sum finansinntekter		6 857	1 536
Netto finans		6 857	1 536
Ordinært resultat før skattekostnad		262 351	-131 863
Ordinært resultat etter skattekostnad		262 351	-131 863
Årsresultat	3	262 351	-131 863
Årsresultat etter minoritetsinteresser		262 351	-131 863
Totalresultat		262 351	-131 863
Overføringer og disponeringer			
Avsatt til annen egenkapital		262 351	-131 863
Sum overføringer og disponeringer		262 351	-131 863



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		83 530	83 563
Fordringer			
Kundefordringer		31 814	5 476
Forskuddsbetalte kostnader		216 399	251 734
Sum fordringer		248 213	257 210
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd	4	691 674	540 546
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		691 674	540 546
Sum omløpsmidler		1 023 417	881 319
SUM EIENDELER		1 023 417	881 319
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		864 795	602 444
Sum opptjent egenkapital		864 795	602 444
Sum egenkapital	3	864 795	602 444
Sum langsiktig gjeld		0	0



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		62 591	198 451
Skyldig offentlige avgifter			12 975
Annen kortsiktig gjeld		6 031	7 448
Avsetning vedlikeholdsmidler	2	90 000	60 000
Sum kortsiktig gjeld		158 621	278 874
Sum gjeld		158 621	278 874
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 023 417	881 319



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 488031

Enheten

Organisasjonsnummer: 988 355 321
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: VINJETUNET BOLIGSAMEIE
Forretningsadresse: c/o Øko-Drift AS
Dikeveien 32
1661 ROLVSØY

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

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: Åge Steinar Østereng
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 13.03.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023.

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

Brønnøysundregistrene, 20.06.2024



Organisasjonsnr: 988 355 321
VINJETUNET BOLIGSAMEIE

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Innbetaling fellesutgifter		1 808 850	1 651 849
Sum inntekter		1 808 850	1 651 849
Kostnader			
Lønnskostnad	1	38 833	42 239
Annen driftskostnad	2	1 514 523	1 743 009
Sum kostnader		1 553 356	1 785 248
Driftsresultat		255 494	-133 399
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		6 857	1 536
Sum finansinntekter		6 857	1 536
Netto finans		6 857	1 536
Ordinært resultat før skattekostnad		262 351	-131 863
Ordinært resultat etter skattekostnad		262 351	-131 863
Årsresultat	3	262 351	-131 863
Årsresultat etter minoritetsinteresser		262 351	-131 863
Totalresultat		262 351	-131 863
Overføringer og disponeringer			
Avsatt til annen egenkapital		262 351	-131 863
Sum overføringer og disponeringer		262 351	-131 863



Organisasjonsnr: 988 355 321
VINJETUNET BOLIGSAMEIE

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
--------------	------	------	------

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler
Immaterielle eiendeler

Sum anleggsmidler		0	0
-------------------	--	---	---

Omløpsmidler

Varer

Sum varer		83 530	83 563
-----------	--	--------	--------

Fordringer

Kundefordringer		31 814	5 476
-----------------	--	--------	-------

Forskuddsbetalte kostnader		216 399	251 734
----------------------------	--	---------	---------

Sum fordringer		248 213	257 210
----------------	--	---------	---------

Bankinnskudd, kontanter
og lignende

Bankinnskudd	4	691 674	540 546
--------------	---	---------	---------

Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		691 674	540 546
--	--	---------	---------

Sum omløpsmidler		1 023 417	881 319
------------------	--	-----------	---------

SUM EIENDELER		1 023 417	881 319
---------------	--	-----------	---------

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Opptjent egenkapital

Annen egenkapital		864 795	602 444
-------------------	--	---------	---------

Sum opptjent egenkapital		864 795	602 444
--------------------------	--	---------	---------

Sum egenkapital	3	864 795	602 444
-----------------	---	---------	---------

Sum langsiktig gjeld		0	0
----------------------	--	---	---

Kortsiktig gjeld

Leverandørgjeld		62 591	198 451
-----------------	--	--------	---------

Skyldig offentlige avgifter			12 975
-----------------------------	--	--	--------

Annen kortsiktig gjeld		6 031	7 448
------------------------	--	-------	-------

Avsetning vedlikeholdsmidler	2	90 000	60 000
---------------------------------	---	--------	--------

Sum kortsiktig gjeld		158 621	278 874
----------------------	--	---------	---------

Sum gjeld		158 621	278 874
-----------	--	---------	---------



SUM EGENKAPITAL OG GJELD

1 023 417

881 319



Organisasjonsnr: 988 355 321
VINJETUNET BOLIGSAMEIE

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

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

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

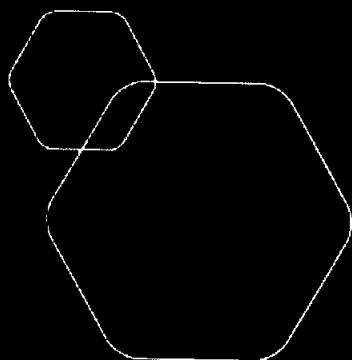
Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

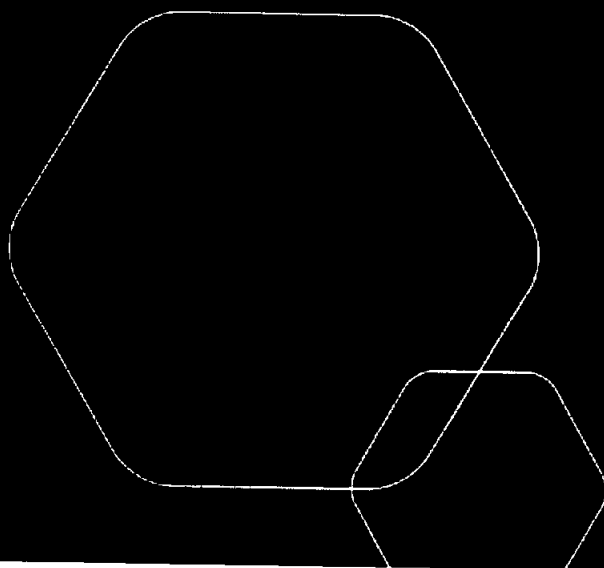
Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.



Årsregnskap 2023
Vinjetunet Boligsameie

Resultatregnskap
Balanse
Noter til regnskapet



Org.nr.: 988 355 321



RESULTATREGNSKAP

VINJETUNET BOLIGSAMEIE

DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER	Note	2023	2022
Innbetaling fellesutgifter		1 808 850	1 651 849
Sum driftsinntekter		1 808 850	1 651 849
Lønnskostnad	1	38 833	42 239
Annen driftskostnad	2	1 514 523	1 743 009
Sum driftskostnader		1 553 356	1 785 248
Driftsresultat		255 494	-133 399
FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER			
Annen renteinntekt		6 857	1 536
Resultat av finansposter		6 857	1 536
Resultat før skattekostnad		262 351	-131 863
Årsresultat	3	262 351	-131 863
OVERFØRINGER			
Avsatt til annen egenkapital		262 351	-131 863
Sum overføringer		262 351	-131 863



BALANSE

VINJETUNET BOLIGSAMEIE

EIENDELER	Note	2023	2022
OMLØPSMIDLER			
Gassbeholdning		83 530	83 563
FORDRINGER			
Kundefordringer		31 814	5 476
Forskuddsbetalte kostnader		216 399	251 734
Sum fordringer		248 213	257 210
Bankinnskudd	4	691 674	540 546
Sum omløpsmidler		1 023 417	881 319
Sum eiendeler		1 023 417	881 319



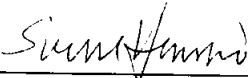
BALANSE

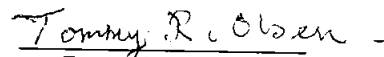
VINJETUNET BOLIGSAMEIE

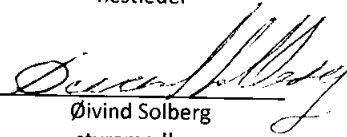
EGENKAPITAL OG GJELD	Note	2023	2022
EGENKAPITAL			
OPPTJENT EGENKAPITAL			
Annen egenkapital		864 795	602 444
Sum opptjent egenkapital		864 795	602 444
Sum egenkapital	3	864 795	602 444
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		62 591	198 451
Skyldig offentlige avgifter		0	12 975
Annen kortsiktig gjeld		6 031	7 448
Avsetning vedlikeholdsmidler	2	90 000	60 000
Sum kortsiktig gjeld		158 621	278 874
Sum gjeld		158 621	278 874
Sum egenkapital og gjeld		1 023 417	881 319

Rolvøy, 13.02.2024
Styret i Vinjetunet Boligsameie


Ege Steinar Østereng
styreleder


Sverre Olav Hensmo
styremedlem


Tommy Roger Olsen
nestleder


Øivind Solberg
styremedlem



VINJETUNET BOLIGSAMEIE

988 355 321

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak.

DRIFTSINNTEKTER

Inntektsføring ved salg av gass skjer på leveringstidspunktet. Fellesutgifter inntektsføres etter hvert som de forfaller til betaling dvs forskuddsvis hver måned.

KLASSIFISERING OG VURDERING AV OMLØPSMIDLER

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Varer er vurdert til det laveste av anskaffelseskost og netto salgsverdi.

FORDRINGER

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

Note 1 Lønnskostnader og antall årsverk

LØNNSKOSTNADER

	2023	2022
Styrehonorar	33 000	35 000
Arbeidsgiveravgift	4 653	4 935
Andre ytelser	1 180	2 304
Sum	38 833	42 239

Selskapet har i 2023 sysselsatt 0 årsverk. Lønnskostnader gjelder utbetaling av styrehonorar.

Note 2 Avsetning fremtidig vedlikehold

Det er ihht vedlikeholdsplan foretatt en avsetning i årsregnskapet med kr 30.000 av budsjetterte vedlikeholdsmidler. Total avsetning i balansen utgjør kr 90.000.

Note 3 Egenkapital

	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Pr. 31.12.2022	602 444	602 444
Årets resultat	262 351	262 351
Pr 31.12.2023	864 795	864 795



VINJETUNET BOLIGSAMEIE

988 355 321

Note 4 Bankinnskudd

Innestående midler på skattetrekkkonto (bundne midler) er på kr. 0. Skyldig skattetrekk er kr 0.



ÅRSBERETNING BOLIGSAMEIET VINJETUNET 2023

Sameiets styre har siden årsmøtet 15.03.2023 bestått av:

Åge Østereng (3A)	- styreleder (på valg)
Tommy Olsen (5K)	- nestleder (ikke på valg)
Sverre Hensmo (5C)	- styremedlem (på valg)
Øivind Solberg (3H)	- styremedlem (ikke på valg)

Med følgende varamedlemmer:

Mette Stene (5J)	(på valg)
Marit Nygård (3F)	(på valg)
Øivind Martinsen (3E)	(ikke på valg)

Valgkomiteen består av: Øivind Martinsen, John Seland og Alma Pizovic.

Sameiet består av i alt 34 leiligheter fordelt på 3 bygg.

Det er i 2023 avholdt 6 styremøter.

Det er blitt utbetalt kr 33 000 som godtgjørelse til styret i 2023.

Kr 18.000 til styreleder, kr 13.000 til nestleder og kr 2 000 til øvrige faste styremedlemmer.

Revisor er: Revisorgruppen Østfold AS v/revisor Kristen Grivi.

Regnskapsfører er: Øko Drift AS.

Utgiftene til revisjon er kr 21.875 og for regnskapsfører kr 58.839.

Sameiets huseierforsikring ble i i tiden 1.1.-30.6.23 ivaretatt av Knif Trygghet. Avtalnr.:681551.1. Fra 1.7.-31.12.23 har Protector, ordrenr. 353413, vært vårt forsikringselskap forhandlet fram via vår forsikringsmegler, Søderberg & Partners. Premie for denne perioden er belastet i regnskapet med kr 127.354. Premien for året 2022 var kr 123.511. Ved hovedforfall 1.7.23 er avtalene reforhandlet da har vi fått en prisreduksjon på ca 5 %. Forsikringsdekningen innbefatter i tillegg til ordinær forsikring av bygningene også styreforsikring, yrkesskadeforsikring, ulykkesforsikring ved dugnader og styreforsikring.

KORTE KOMMENTARER TIL DE VIKTIGSTE OMRÅDENE:

1. HMS (Helse, miljø, sikkerhet)

Sameiet driver ingen virksomhet som kan påvirke eller forurense det ytre miljøet.

Rutiner for det indre HMS-arbeidet i sameiet ble innført i 2011 og ikke blitt revidert i 2023. Reglene for montering og bruk av varmpumper er justert i 2023. Ingen større avvik eller hendelser er registrert utenom at huskene en låst grunnet dårlige bærekonstruksjoner.

Det er ingen ansatte i sameiet og det er ingen kommentarer å gi angående arbeidsmiljø og sikkerhet.



Høsten 2017 inngikk sameiet en avtale med Norsk Brannvern AS om en årlig kontroll av slukkeutstyr og brannsikring. Kostnad kr 17.981/2023. Første brannsyn ble gjennomført i mai 2018. Årets brannsyn ble gjennomført 8. februar. Ingen alvorlige feil/mangler ble funnet. Det anbefales igjen at varsling av røyk og brann i fellesrom/garasjer etableres.

NAV krever at automatiske døråpnere finansiert av NAV har tilgang til et batteri (UPS) som sameiet/sameier skal finansiere. Sameiet har besluttet å betale og eie UPSene. 1 ny UPS til/fra dører i svalganger er montert.

2. Eierskifter

To leiligheter har skiftet eiere siden forrige årsmøte.

Leilighet 5L er solgt fra Haldis Hansens arvinger til Anne-Lise Møller-Olsen.

Leilighet 3C er solgt fra Maren Sølunds dødsbo til Elisabeth Søland Karlsen og Tore Karlsen.

3. Kommunale avgifter

Fredrikstad Kommune er leverandør av Vann, Avløp og renovasjon. Vann betales etter vannmåler i bygg A og bygg B/C. Vannforbruk danner også grunnlag for beregning av avløpsavgift. For renovasjon har vi 4 stk beholdere à 660 liter, 4 tilsvarende beholdere for papir, plastsekker for plast samt 2 beholdere for glass og metallavfall satt på plass hver på 360 liter. Kostnadene for 2023/2022 var kr 258.357/200.764, som er en økning på 28,69 % i forhold til 2022. Forbruk av vann var på 2566 m³ mot 2303 m³ i 2022, en økning på 11,42 %.

4. Vaktmestertjenester

Renhold og vaktmestertjenesten ble i 2023 utført av RenBolig Service og Omsorg AS.. For vask, pærer og vaktmestertjenester, er regnskapet for 2023 belastet med kr 192.728 mot kr 178.680, en økning på 7,8 % sammenlignet med 2022.

5. Vedlikehold eiendom

Bygg

Etter vedtak på Årsmøtet for 2022 ble det avsatt kr 330 000 til årets vedlikehold, jf vedlikeholdsplanen. I tillegg er det i årets regnskap avsetning til fremtidig vedlikehold. Utgiftene til Norsk Brannvern, se over, belastet her og utgiftene til dugnadene bokført som vedlikehold. Totalt er kr 111.983 belastet vedlikehold. Ikke benyttede midler her overføres til neste år.

Det er også i årets regnskap satt av i post 6695 «Avsatt vedlikehold bygg og eiendom» kr 2.500 pr mnd. En gjennomgang av fremtidige vedlikeholdskostnader bør nok mer gjenspeile avsetningen her.

Vi ble anbefalt, jf FDV, å vaske alle STO-vegger jevnlig, ca hvert 5. år, og evt male dem ca hvert 10. år. Dette krever ekstra midler.

Samtlige lysarmaturer i begge garasjene samt noen tilhørende fellesrom og boder er byttet ut med LED belysning av Slevik Elektriske. Etter reklamasjon hvor mange armaturer sluttet å virke, ble alle byttet ut med nye uten kostnad for oss.



Det er også oppdaget at murpuss er forvitret rundt flere av søylene i svalgangene. SPO (Lasse Holst AS) var på inspeksjon som konkluderte med at det ikke var noen fare, men at man i løpet en et par år få reparert skadene forskriftsmessig. Da jernarmaturer er synlig på flere steder må de behandles før det dekkes med ny støp.

Wilberg Atrium

Vi har i noen tid vært informert om at en utbygger, Petter Normann Hansen har et prosjekt med Reguleringsplan til kommunen om utbygging av vår nabotomt mot nord, som vil si parkeringsplassen, gangsti, mv. I den forbindelse er vi blitt kontaktet av både grunneier, Randi Wilberg, og utbygger om å avstå noen m² av vår nordvestre del av tomten til et framtidig fortau opp mot syd til eksisterende gangvei på motsatt side av Wilbergjordet. Grunneier har akseptert dette under forutsetning at vi som festere var enige. I styremøte behandlet vi dette 12.9.23 og godtok endringen og med ønske om at utbygger etablerte fortau langs hele vår del av Wilbergjordet til vår oppkjøring noe som er meddelt grunneier og utbygger. Styret mener en opparbeidelse av fortau vil kunne forskjønne området. Grunnet flere forhold, er det ingen nær avgjørelse på en stadfestelse av Reguleringsplan for dette området.

Elektriske anlegg

Sameiet har i løpet av året byttet ut samtlige lysstoffrør i fellesområdene i garasjene og inneboder til LED som en følge av at de ordinære lysstoffrør ikke lenger er godkjente. Total kostnad for dette ble kr 67.600

Forsikringsskader

Vannskade ble oppdaget i oktober 2023 hvor lekkasjen i gulvet er lokalisert til midt på kjøkkengulvet og stammer sannsynligvis fra byggeperioden i 2004/2005. Nytt forsikringsselskap Protector har erkjent å erstatte forsikringsskaden i gulvet. En naboleilighet har mindre fuktskader som kan skyldes hovedskaden. Årsake til skaden er av takstmann lokalisert til feil i byggekonstruksjonen fra Betongbygg AS hvor sameiet skal dekke egenandelen. Oppgjør fra forsikringsselskapet er ikke mottatt.

Kloakk/ventilasjon

Et avløpssystem fra en beboer i bygg A er spylt og inspeksjonsluke er montert. Kostnad kr 10.339. Firma Moe Ventilasjon AS ble kontaktet til å rense ventilasjonsanleggene hos beboere som ønsket dette gjort. Flere benyttet muligheten hvor de selv finansierte rengjøringen.

Uteanlegg

Det er foretatt dugnader for opprensning og frisering av eksisterende beplantninger. 5-6 personer stilte opp både fysisk og med kaffe og noe å bite i noe som frister til gjentagelse. Sameiet har tidvis hatt utfordringer med fremmedparkering på uteområdene. Et nytt og større skilt er satt opp ved innkjøringen til sameiet for å tydeliggjøre privatparkeringen på området.



EL-bil ladere

Sameiet har to ulike vedtektsfestede måter for tilkobling av EL-bil. Enten via leid tilknytning til opplegg eiet av Eloway (ingen tilknyttet) eller direkte mot sin egen måler med inntil 16 Amp enfase strømtilkobling, jf avsnittene under i dette punkt. 7 ladestasjoner er tilknyttet denne ordningen pr 31.12.23.

Fra 1.1.2021 har Stortinget vedtatt en endring Eierseksjonsloven, med tillegg av ny paragraf § 25 a, som skjerper retten for sameiere til at styrer må tilrettelegge for at alle skal få lik mulighet for å kunne lade elbil i sameiet. Dagens ladekapasitet anses for å være for dårlig og ny etableres.

Myndighetene har dessuten antydnet at de fra 2025 kun vil tillate el-biler i nybilsalg. Uansett vil elbiler bli mer vanlig og strømpunkter vil kreves av sameier, borettslag og andre. Leverandører av slike anlegg har oppfanget dette og er nå på markedet med produkter for å tilpasse seg.

Skjerpingen medfører at sameiet må sikre adekvat strømtilførsel for samtlige. Ordningen hvor Elaway er eier av anleggene med sameiere var leietagere er avviklet.

I dag er 6 ladere satt opp på den enkeltes garasje plass som er koblet mot egen strømmåler med begrensninger nevnt i vedtektenes pkt. 7.3. I tillegg er en bil koblet til vanlig strømuttak fra gammelt av. Noe som ikke lenger er tillatt montert for slik oppkobling.

6. Videoovervåkingsanlegg

Systemet fungerer tilfredsstillende og ingen kostnader er registret i 2023.

7. Gassanlegg

Gasstankene med tilhørende utvendig røropplegg for fordeling av gass til hver leilighet eies og vedlikeholdes av Norsk Gassnett AS. De foretok det pålagte ettersynet med full tømning av de nedgravde tankene og ettersyn av sin del av anlegget denne sommeren og høsten. Sameiet betaler en nettleie til Norsk Gassnett. I 2023 var denne på kr 2.721 pr. leilighet som tilsvarer kr 92.514 for perioden 07/2023 til 06/2024. Leien reguleres i henhold til konsumprisindeks hvert år. Leveringsavtalen ble tegnet i 2004 og gjelder i 20 år. Totalt nettleie/service/vedlikehold/gass peiser utgjør kr 133.209.

Norsk Gassnett AS hadde i år en gjennomgang med å tappe gasstankene for gass og gjennomgå uteanlegget.

Kjøp av gass utgjorde pr 31.12.2023 kr 150.639, mens salg utgjorde kr 121.434. Beholdningen på tankene var på ca 55 %.

Kontroll og forebyggende service på anlegget ble utført i september 2023 neste kontroll i 2025.

8. Gass peiser

Når det gjelder kontroll og service av gass peisene har vi en avtale med Fredrikstad Gass og VVS. Denne avtalen omfatter en årlig lovpålagt inspeksjon i henhold til retningslinjer fra DSB. I tillegg har vi avtale om en ekstra service som bl.a. omfatter støvsuging av brenner med mer. Kostnaden for 2023 var kr 1.197.- pr. leilighet, - totalt kr 40.695.

9. Heiser

Når det gjelder heisen har vi en service- og vedlikeholdsavtale med KONE AS. Denne omfatter også alarmabonnement med toveis kommunikasjon. Periodisk kontroll ble utført av Norsk



Heiskontroll 19.1.2023, neste kontroll i feb. 2025. Kostnadene for serviceavtale, reparasjon og kontroll var i 2023 kr 67.986. Vi ser at heisene er kostnadskrevende for fremtiden.

10. Garasjeporter

Vi har en serviceavtale med Windsor. Total kostnad for 2023 var kr 9.393.

11. Kabel TV / Bredbånd / Datalagring

Styret har avtale med Telia hvor de gamle GET boksene kan bli byttet ut mot Telia box ved behov. Dette er en digital boks hvor all lagring vil skje til «Skyen» i stedet for til boksen. Ny netthastighet vil være 30 Mbps. Ny avtale for 5 år er signert fra 1.11.2021. Kostnaden for dette i 2023 var kr 213.268, det er kr 6.273 pr. leilighet/år. Vi har for 2023 fått innvilget avtale om betaling i 2 terminer (januar og juli).

12. Strøm felles arealer

Leverandør av strøm har i perioden 1.1.-31.12.23 vært Fjordkraft AS. Forbruk i 2023 var på 26522 mot 28870 kWh i 2022,- en nedgang på 8,1 %. Kostnadene for 2023 var kr 42.160 mot kr 51.438 i 2022 tilsvarende en nedgang på 18 %. Spotpris tariff er etablert og strømprisen har vært variabel gjennom året.

Sameiet har mottatt strømstøtte fra staten.

13. Regnskap

Alle innkomne fakturaer signeres nå elektronisk av leder før de legges til betaling og betales derfra ved forfall. Fra desember 2019 kan leverandører sende fakturaer til sameiet via EHF (Elektronisk HandelsFormat).

De fleste sameierne betaler fellesutgifter, gassregninger, etc. via Avtalegiro.

Året 2023 gav et overskudd på kr 262.351 som er ført mot egenkapitalen. Planlagt restmaling er overført til neste års vedlikehold samt ønsket om styrking av egenkapitalen etter fjorårets underskudd er årsaker til overskuddet. Det er også avsatt kr 30.000 til fremtidig vedlikehold. Sum likviditet pr. 31.12.2022 var kr 540.546 og pr. 31.12.23 var den på kr 691.674.

Styret kjenner ikke til noen forhold av betydning for å bedømme sameiets stilling og resultat som ikke kommer frem av resultatregnskapet og balansen med noter. Det har heller ikke etter regnskapsårets utgang inntrådt forhold som etter styrets syn har betydning for bedømmelsen av regnskapet. Styret mener forutsetningen om fortsatt drift er realistisk.

Styret mener at det fremlagte regnskap gir et rettvise bilde av sameiets eiendeler, gjeld og resultat.

14. Forretningsfører – Forvaltningsavtale

Styret har vedtatt å opprette en forvaltningsavtale med OBOS Forvaltning AS fra 01.01.2024, jf pkt 12 i vedtektene hvor styret er gitt kompetanse til å velge forretningsfører. Det betyr at avtalen med Øko-Drift AS opphører ved nyttår. Øko-Drift vil slutføre regnskapet med dokumentasjon til relevante mottagere etter denne tid.


Grunnen til at styret ønsker en forvaltningsavtale er begrunnet med alderssammensetningen i sameiet som utfordrer å få kandidater til styreverv og utfordringer med vedlikehold i fremtiden hvor styret ønsker en profesjonell samarbeidspartner.

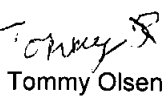


Likestilling

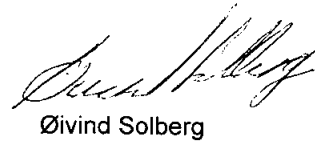
Styret har bestått av 4 menn. Det er i tillegg 3 varamedlemmer (2 kvinner og 1 mann) som også har møterett og talerett på styremøtene. Styret har ut fra en vurdering ytret ønske om flere kvinner som kandidater til styreverv, men har ikke funnet det nødvendig å iverksette spesielle tiltak med hensyn til likestilling.

Fredrikstad 13.02.2024


Age Østereng


Tommy Olsen


Sverre Hensmo


Øivind Solberg



Til årsmøte i
Vinjetunet Boligsameie

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Vinjetunet Boligsameie sitt årsregnskap som viser et overskudd på kr 262.351. Årsregnskapet består av består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap 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 selskapets finansielle stilling per 31. desember 2023 og av dets resultat 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 selskapet 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 er ansvarlige for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon består av årsberetningen. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

Medlem av UHY International, en sammenslutning av uavhengige revisjons- og konsultantselskaper



Revisorgruppen

Revisorgruppen Østfold AS
Hundskinnveien 98
N-1711 Sarpsborg

Tlf.: +47 69 13 98 88

E-post: sarpsborg@rg.no

Foretaksregisteret
NO 930 675 828 MVA

www.rg.no

Partnere:
Kristen Grivi
Key Age Minge
Geir Brauteset

Statsautoriserte
revisorer



Styrets ansvar for årsregnskapet

Styret er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettvisende 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 selskapets 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 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>

Sarpsborg, 14. februar 2024

Revisorgruppen Østfold AS

Kristen Grivi

Statsautorisert revisor