



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 991 651 756  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: VESLESKOGEN BORETTSLAG  
Forretningsadresse: c/o OBOS  
Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

### 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: Annette H. Johansen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 18.05.2023

### 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, 17.06.2024



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		2 188 609	665 242
<b>Sum inntekter</b>		<b>2 188 609</b>	<b>665 242</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		39 935	39 935
Annen driftskostnad		629 255	499 177
<b>Sum kostnader</b>		<b>669 190</b>	<b>539 112</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>1 519 419</b>	<b>126 130</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		141	
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>141</b>	<b>0</b>
Annen finanskostnad		36 419	45 372
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>36 419</b>	<b>45 372</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-36 278</b>	<b>-45 372</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>1 483 141</b>	<b>80 758</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>1 483 141</b>	<b>80 758</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>1 483 141</b>	<b>80 758</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>1 483 141</b>	<b>80 758</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		1 483 141	80 758
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>1 483 141</b>	<b>80 758</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		31 430 000	31 430 000
Sum varige driftsmidler		31 430 000	31 430 000
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Andre fordringer		11 852	
Sum finansielle anleggsmidler		11 852	0
Sum anleggsmidler		31 441 852	31 430 000
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		210	210
Andre fordringer		51 962	40 588
Sum fordringer		52 172	40 798
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		41 492	89 965
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		41 492	89 965
Sum omløpsmidler		93 664	130 763
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>31 535 516</b>	<b>31 560 763</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		55 000	55 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>55 000</b>	<b>55 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		21 491 528	20 008 387
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>21 491 528</b>	<b>20 008 387</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>21 546 528</b>	<b>20 063 387</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		532 320	2 055 825
Øvrig langsiktig gjeld		9 440 793	9 429 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>9 973 113</b>	<b>11 484 825</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>9 973 113</b>	<b>11 484 825</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		128	5 182
Leverandørgjeld		15 748	6 701
Annen kortsiktig gjeld			669
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>15 876</b>	<b>12 552</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>9 988 989</b>	<b>11 497 377</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>31 535 516</b>	<b>31 560 763</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 502934

**Enheten**

Organisasjonsnummer: 991 651 756  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: VESLESKOGEN BORETTSLAG  
Forretningsadresse: c/o OBOS  
Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

**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: Annette H. Johansen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 18.05.2023

**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: 991 651 756  
VESLESKOGEN BORETTSLAG

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		2 188 609	665 242
<b>Sum inntekter</b>		<b>2 188 609</b>	<b>665 242</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		39 935	39 935
Annen driftskostnad		629 255	499 177
<b>Sum kostnader</b>		<b>669 190</b>	<b>539 112</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>1 519 419</b>	<b>126 130</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		141	
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>141</b>	<b>0</b>
Annen finanskostnad		36 419	45 372
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>36 419</b>	<b>45 372</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-36 278</b>	<b>-45 372</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>			
		<b>1 483 141</b>	<b>80 758</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>			
		<b>1 483 141</b>	<b>80 758</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>1 483 141</b>	<b>80 758</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>1 483 141</b>	<b>80 758</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		1 483 141	80 758
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>1 483 141</b>	<b>80 758</b>



Organisasjonsnr: 991 651 756  
VESLESKOGEN BORETTSLAG

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		31 430 000	31 430 000
Sum varige driftsmidler		31 430 000	31 430 000
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Andre fordringer		11 852	
Sum finansielle anleggsmidler		11 852	0
Sum anleggsmidler		31 441 852	31 430 000
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		210	210
Andre fordringer		51 962	40 588
Sum fordringer		52 172	40 798
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		41 492	89 965
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		41 492	89 965
Sum omløpsmidler		93 664	130 763
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>31 535 516</b>	<b>31 560 763</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		55 000	55 000
Sum innskutt egenkapital		55 000	55 000



<b>Opptjent egenkapital</b>		
Annen egenkapital	21 491 528	20 008 387
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>21 491 528</b>	<b>20 008 387</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>21 546 528</b>	<b>20 063 387</b>
<b>Gjeld</b>		
<b>Langsiktig gjeld</b>		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	532 320	2 055 825
Øvrig langsiktig gjeld	9 440 793	9 429 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>9 973 113</b>	<b>11 484 825</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>9 973 113</b>	<b>11 484 825</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	128	5 182
Leverandørgjeld	15 748	6 701
Annen kortsiktig gjeld		669
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>15 876</b>	<b>12 552</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>9 988 989</b>	<b>11 497 377</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>31 535 516</b>	<b>31 560 763</b>



Organisasjonsnr: 991 651 756  
VESLESKOGEN 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





## ÅRSRAPPORT FOR 2022

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Robin Lars-Erik Börjesson	Munkerudveien 84
Nestleder	Nikolai Ness Engh	Munkerudveien 84
Styremedlem	Else Marie Songve	Munkerudveien 84
Varamedlem	Lasse Christensen	Munkerudveien 84
Varamedlem	Bente Eie	Munkerudveien 84
Varamedlem	Thomas Haga	Munkerudveien 84

### Delegert til generalforsamlingen i OBOS

#### Delegert

Robin Lars-Erik Börjesson Munkerudveien 84

#### Varadelegert

Nikolai Ness Engh Munkerudveien 84

### Valgkomiteen

Lasse Christensen Munkerudveien 84  
Aima Farooq Munkerudveien 84

### Kontaktinformasjon

#### 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 Vesleskogen Borettslag

Borettslaget består av 11 andelsleiligheter.

Vesleskogen Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 991651756, og ligger i bydel Nordstrand i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

181 1162

Første innflytting skjedde i 2008. Tomten ble kjøpt i 2008.

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.

Vesleskogen 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 PricewaterhouseCoopers AS.

## Styrets arbeid

Styret har i perioden 2022-2023 konsentrert seg på følgende områder:

- Bytte til LED-lys utvendig og innvendig på fellesarealet
- Befaring og tilstandsvurdering av varmtvannstankene
- Kontroll av EI-anlegget
- Kontroll og utskiftning av alle brannslukkere i borettslaget.
- Maling av hele trappeoppgangen og fellesarealene
- Løpende vedlikehold og mindre utbedringer

## 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.

Driftsinntektene er som budsjettet. Andre inntekter gjelder primært innbetalinger elbilstrøm og egenandeler ved maling.

Driftskostnadene er noe høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak økte vedlikeholdskostnader og høyere strømpriser.

## Resultat

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

## Disponible midler

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

## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023

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

## Større vedlikehold

Styret utreder utbedring av varmtvannsberedere og bytte av infrastruktur for porttelefon.

## Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2023 lagt til grunn en økning på 13 % for renovasjon, 23,4 % for vann- og avløp og feiegebyret reduseres med 40%. Eiendomsskatten følger egne satser.



## **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 vi 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 Vesleskogen Borettslag.

## **Lån**

Vesleskogen Borettslag har lån i OBOS-banken.

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

## **Forretningsførerhonorar og medlemskontingent**

Forretningsførerhonorar for 2023 er budsjettet med 40 000,-

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2023.

## **Felleskostnader**

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

Budsjettet er basert på 10% økning av felleskostnadene fra 01.01.2023. Leietillegg for Kabel-TV/Bredbånd øker til 481,- pr måned fra 01.03.2023 av.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Vesleskogen Borettslag

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Vesleskogen Borettslag som består av balanse per 31. desember 2022, 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 2022, 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 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.

### 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.

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo  
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, [www.pwc.no](http://www.pwc.no)  
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



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>.

Oslo, 28. mars 2023  
**PricewaterhouseCoopers AS**

**Berit Alstad**  
Statsautorisert revisor



## VESLESKOGEN BORETTSLAG ORG.NR. 991 651 756, KUNDENR. 647

### 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
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>	<b>118 212</b>	<b>88 449</b>	<b>118 212</b>	<b>77 789</b>
<b>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</b>				
Årets resultat (se res.regnskapet)	1 483 141	80 758	90 000	41 000
Fradrag for avdrag på langs. lån	15 -32 917	-50 995	-50 000	-19 000
Ekstraord. nedbet. IN- ordningen	14 -1 490 588	0	0	0
Innsk. øremerk. bankkto	-59	0	0	0
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>	<b>-40 423</b>	<b>29 763</b>	<b>40 000</b>	<b>22 000</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>	<b>77 788</b>	<b>118 211</b>	<b>158 212</b>	<b>99 789</b>

### SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	93 664	130 763
Kortsiktig gjeld	-15 876	-12 552
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>	<b>77 788</b>	<b>118 211</b>



## VESLESKOGEN BORETTSLAG ORG.NR. 991 651 756, KUNDENR. 647

### RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Kapitalkostnader		27 188	59 151	57 408	0
Innkrevde felleskostnader	2	620 768	595 656	619 592	670 000
Andre inntekter	3	50 065	10 435	0	0
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>698 021</b>	<b>665 242</b>	<b>677 000</b>	<b>670 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-4 935	-4 935	-5 000	-5 000
Styrehonorar	5	-35 000	-35 000	-35 000	-35 000
Revisjonshonorar	6	-6 625	-4 795	-4 000	-5 000
Forretningsførerhonorar		-38 320	-37 385	-38 000	-40 000
Konsulenthonorar	7	-10 368	-8 064	-10 000	-10 000
Kontingenter		-2 200	-2 200	-2 000	-2 000
Drift og vedlikehold	8	-249 496	-166 382	-123 000	-133 000
Forsikringer		-43 490	-38 565	-40 000	-48 000
Kommunale avgifter	9	-113 323	-108 815	-112 000	-134 000
Energi/fyring		-71 818	-50 656	-50 000	-90 000
TV-anlegg/bredbånd		-67 308	-62 462	-63 000	-70 000
Andre driftskostnader	10	-26 308	-19 853	-60 000	-57 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-669 190</b>	<b>-539 112</b>	<b>-542 000</b>	<b>-629 000</b>
<b>DRIFTSRESULTAT FØR IN:</b>		<b>28 831</b>	<b>126 130</b>	<b>135 000</b>	<b>41 000</b>
Innbetalt andel fellesgjeld		1 490 588	0	0	0
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>1 519 419</b>	<b>126 130</b>	<b>135 000</b>	<b>41 000</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	11	141	0	0	0
Finanskostnader	12	-36 419	-45 372	-45 000	0
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-36 278</b>	<b>-45 372</b>	<b>-45 000</b>	<b>0</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>1 483 141</b>	<b>80 758</b>	<b>90 000</b>	<b>41 000</b>
Overføringer:					
Til annen egenkapital		1 483 141	80 758		



## VESLESKOGEN BORETTSLAG ORG.NR. 991 651 756, KUNDENR. 647

### BALANSE

	Note	2022	2021
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	13	28 790 000	28 790 000
Tomt		2 640 000	2 640 000
Miljøbankkonto, øremerket		11 852	0
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>31 441 852</b>	<b>31 430 000</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Kundefordringer		210	210
Forskuddsbetalte kostnader		51 962	40 448
Andre kortsiktige fordringer		0	140
Driftskonto OBOS-banken		41 328	89 802
Sparekonto OBOS-banken		164	163
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>93 664</b>	<b>130 763</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>31 535 517</b>	<b>31 560 763</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 11 * 5000		55 000	55 000
Annen egenkapital	14	21 491 528	20 008 387
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>21 546 528</b>	<b>20 063 387</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	532 320	2 055 825
Borettsinnskudd	16	9 429 000	9 429 000
Avsetning bomiljøtiltak	17	11 793	0
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>9 973 113</b>	<b>11 484 825</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Leverandørgjeld		15 748	6 701
Kassekreditt (totalt innvilget kreditt kr 300 000)		0	0
Påløpte renter		128	2 902
Påløpte avdrag		0	2 280
Annen kortsiktig gjeld		0	669
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>15 876</b>	<b>12 552</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>31 535 517</b>	<b>31 560 763</b>



9

Vesleskogen Borettslag

Pantstillelse	18	10 329 000	32 330 000
Garantiansvar		0	0

Oslo, 20.03.2023  
Styret i Vesleskogen Borettslag

Robin Lars-Erik Börjesson

Else Marie Songve

Nikolai Ness Engh

**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.

**SKATTETREKSKONTO**

Selskapet har egen separat skattetrekkkonto 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	499 116
Kabel-TV/koll bredbånd	62 436
Garasje	52 800
Parkering	6 000
Eiendomsskatt	416
Kapitalkostnader på IN-lån	25 299
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	1 889
Overført til kapitalkostnader	-27 188
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>620 768</b>

**NOTE: 3****ANDRE INNTEKTER**

Nettinnbetalinger	50 065
<b>SUM ANDRE INNTEKTER</b>	<b>50 065</b>

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

Arbeidsgiveravgift	-4 935
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-4 935</b>

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: 5****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2021/2022, og er på kr 35 000.

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 6 625.

**NOTE: 7****KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-10 368
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-10 368</b>

**NOTE: 8****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-81 343
Drift/vedlikehold VVS	-6 830
Drift/vedlikehold elektro	-29 485
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-21 364
Drift/vedlikehold heisbrannsikringsanlegg	-9 160
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-98 665
Kostnader dugnader	-2 650
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-249 496</b>

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

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

Eiendomsskatt	-421
Vann- og avløpsavgift	-58 301
Renovasjonsavgift	-54 600
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-113 323</b>

**NOTE: 10****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Renhold ved firmaer	-6 850
Snørydding	-11 551
Andre fremmede tjenester	-667
Andre kontorkostnader	-897
Kontingenter	-1 890
Bank- og kortgebyr	-2 072
Velferdskostnader	-2 381
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-26 308</b>

**NOTE: 11****FINANSINNEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	81
Renter av sparekonto i OBOS-banken	60
<b>SUM FINANSINNEKTER</b>	<b>141</b>

**NOTE: 12****FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-14 961
Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-15 267
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-2 544
Etableringsgebyr på kassekreditt i OBOS-banken	-2 000
Renter og provisjon på kassekreditt	-1 647
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-36 419</b>

**NOTE: 13****BYGNINGER**

Kostpris/Bokf.verdi 2008 28 790 000

**SUM BYGNINGER 28 790 000**

Tomten ble kjøpt i 2008.

Gnr.181/bnr.1162

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

**NOTE: 14****ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital 21 491 528

Egenkapital fra IN tidligere år 20 108 770

Egenkapital fra IN 2022 1 490 588

-21 599

Reduksjon EK fra IN 358

**SUM ANNEN EGENKAPITAL 21 491 528**

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-banken AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

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

Opprinnelig 2020 -500 000

Nedbetalt tidligere 15 486

Nedbetalt i år 11 105

-473 409

OBOS-banken AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 4,40 %. Løpetiden er 10 år.

Opprinnelig 2018 -100 000

Nedbetalt tidligere 31 504

Nedbetalt i år 9 585

-58 911

OBOS Boligkreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 2,65 %. Løpetiden er 50 år.

-22 001

Opprinnelig 2008 000

Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag 389 415

Nedbetalt i år, ordinære avdrag 12 227

Nedbetalt tidligere, IN 20 108 770

Nedbetalt i år, IN 1 490 588

0

**SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN -532 320**



**NOTE: 16**

**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 2008 -9 429 000

**SUM BORETTSINNSKUDD -9 429 000**

**NOTE: 17**

**ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Avsetning bomiljøtiltak -11 793

**SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD -11 793**

**NOTE: 18**

**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd 9 429 000

Pantelån 532 320

Beregnete IN-forpliktelser 0

**TOTALT 9 961 320**

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

Bygninger 28 790 000

Tomt 2 640 000

**TOTALT 31 430 000**



## **Annen informasjon om borettslaget**

### **Forsikring**

Borettslagets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING(35704) med polisenummer . 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](mailto: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.

### **Garantert betaling av felleskostnader**

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

### **Forkjøpsrett**

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