



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 978 637 701
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: VILLAVEIEN 5-15 BORETTSLAG
Forretningsadresse: Hammersborg torg 1
0179 OSLO

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: Carina Helgesen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 21.05.2024

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, 29.06.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		3 135 720	3 134 220
Sum inntekter		3 135 720	3 134 220
Kostnader			
Lønnskostnad		311 713	312 839
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		2 214	2 214
Annen driftskostnad		1 622 686	1 408 001
Sum kostnader		1 936 613	1 723 054
Driftsresultat		1 199 107	1 411 166
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		48 665	17 637
Sum finansinntekter		48 665	17 637
Annen finanskostnad		460 293	285 235
Sum finanskostnader		460 293	285 235
Netto finans		-411 628	-267 598
Resultat før skattekostnad		787 479	1 143 568
Årsresultat		787 479	1 143 568
Totalresultat		787 479	1 143 568
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		787 479	1 143 568
Sum overføringer og disponeringer		787 479	1 143 568



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		35 210 000	35 210 000
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		10 701	12 915
Sum varige driftsmidler		35 220 701	35 222 915
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		35 220 701	35 222 915
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		218 302	130 123
Sum fordringer		218 302	130 123
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 256 950	2 328 316
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 256 950	2 328 316
Sum omløpsmidler		2 475 251	2 458 438
SUM EIENDELER		37 695 952	37 681 353

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		5 000	5 000
Sum innskutt egenkapital		5 000	5 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		16 646 771	15 859 292
Sum opptjent egenkapital		16 646 771	15 859 292
Sum egenkapital		16 651 771	15 864 292
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		8 457 290	9 355 939
Øvrig langsiktig gjeld		12 365 000	12 365 000
Sum annen langsiktig gjeld		20 822 290	21 720 939
Sum langsiktig gjeld		20 822 290	21 720 939
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		118 072	
Leverandørgjeld		40 862	30 520
Skyldige offentlige avgifter		1 534	1 934
Annen kortsiktig gjeld		61 423	63 669
Sum kortsiktig gjeld		221 891	96 123
Sum gjeld		21 044 181	21 817 062
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		37 695 952	37 681 353



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 539224

Enheten

Organisasjonsnummer: 978 637 701
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: VILLAVEIEN 5-15 BORETTSLAG
Forretningsadresse: Hammersborg torg 1
0179 OSLO

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: Carina Helgesen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 21.05.2024

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, 27.06.2024



Organisasjonsnr: 978 637 701
VILLAVEIEN 5-15 BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		3 135 720	3 134 220
Sum inntekter		3 135 720	3 134 220
Kostnader			
Lønnskostnad		311 713	312 839
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		2 214	2 214
Annen driftskostnad		1 622 686	1 408 001
Sum kostnader		1 936 613	1 723 054
Driftsresultat		1 199 107	1 411 166
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		48 665	17 637
Sum finansinntekter		48 665	17 637
Annen finanskostnad		460 293	285 235
Sum finanskostnader		460 293	285 235
Netto finans		-411 628	-267 598
Resultat før skattekostnad		787 479	1 143 568
Årsresultat		787 479	1 143 568
Totalresultat		787 479	1 143 568
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		787 479	1 143 568
Sum overføringer og disponeringer		787 479	1 143 568



Organisasjonsnr: 978 637 701
VILLAVEIEN 5-15 BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		35 210 000	35 210 000
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		10 701	12 915
Sum varige driftsmidler		35 220 701	35 222 915
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		35 220 701	35 222 915
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		218 302	130 123
Sum fordringer		218 302	130 123
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 256 950	2 328 316
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 256 950	2 328 316
Sum omløpsmidler		2 475 251	2 458 438
SUM EIENDELER		37 695 952	37 681 353
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		5 000	5 000
Sum innskutt egenkapital		5 000	5 000



Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital	16 646 771	15 859 292
Sum opptjent egenkapital	16 646 771	15 859 292
Sum egenkapital	16 651 771	15 864 292
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	8 457 290	9 355 939
Øvrig langsiktig gjeld	12 365 000	12 365 000
Sum annen langsiktig gjeld	20 822 290	21 720 939
Sum langsiktig gjeld	20 822 290	21 720 939
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	118 072	
Leverandørgjeld	40 862	30 520
Skyldige offentlige avgifter	1 534	1 934
Annen kortsiktig gjeld	61 423	63 669
Sum kortsiktig gjeld	221 891	96 123
Sum gjeld	21 044 181	21 817 062
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	37 695 952	37 681 353



Organisasjonsnr: 978 637 701
VILLAVEIEN 5-15 BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.75

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 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 5290

Villaveien 5-15 B/L



Velkommen til årsmøte i Villaveien 5-15 B/L

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

Dato for årsmøtet:

21. mai 2024 kl. 18:00, Solberg Skole: Heggedalsveien 99, 1385 Asker.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Fastsettelse av lønn til vaktmester
8. Økonomisk oversikt over investeringene i Borettslaget Villaveien 5-15
9. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i Villaveien 5-15 B/L



Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller foreslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak
Velges i møtet

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammmøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak
Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak
Som fører av protokollen ble OBOS foreslått. Som protokollvitne velges i møtet.



Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak
Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

Vedlegg

1. 5290 Villaveien 5-15 BL uten beretning.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 190 680

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til 190 680



Sak 7

Fastsettelse av lønn til vaktmester

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Lønn til vaktmester settes til kr 48 000

Forslag til vedtak

Lønn til vaktmester settes til kr 48 000

Sak 8

Økonomisk oversikt over investeringene i Borettslaget Villaveien 5-15

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Se vedlagt dokument om økonomisk oversikt over investeringene.

Forslag til vedtak

Tas til orientering

Vedlegg

2. 5290 Økonomisk oversikt over investeringene i Borettslaget Villaveien 2024 5 fra styret .pdf

Sak 9

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Solveig Wyssenbach
- Svein Lund

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Torbjørn Karl Anders Jacobsen



ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Bjørn Monsen	Postboks 46 Slemdal
Styremedlem	Else Refika Uyar	Villaveien 9
Styremedlem	Solveig Wyssenbach	Villaveien 13
Varamedlem	Torbjørn Karl Anders Jacobsen	Villaveien 7

Valgkomiteen

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 Villaveien 5-15 B/L

Borettslaget består av 50 andelsleiligheter.

Villaveien 5-15 B/L er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 978637701, og ligger i ASKER kommune

Gårds- og bruksnummer:

89 19

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.

Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.

Borettslagets revisor er PWC.



Borettslaget Villaveien 5-15

Årsmøtet avholdes på Solberg Skole 21.05.2024 kl. 18.00

Hva har skjedd siden siste Generalforsamling i 2023:

- **Brannvern.** Borettslaget har kontrakt med selskapet Norsk Brannvern AS for gjennomgang av branntavle og detektorer.
Alle beboere oppfordres til å skifte batterier i røkvarslerne, sjekke slukkeutstyret samt holde rømningsveier frie for møbler, søppel og annet som gjør rømning vanskelig. Etter loven skal borettslaget ha gjennomgang av alle leilighetene for å se om slukkeutstyret er i orden. Styret planlegger det arbeidet også i løpet av 2024.
- **Takene.** På to ekstraordinære årsmøter har det vært informert om at takskifte er nødvendig på begge blokkene. Arbeidet settes i gang i løpet av mai/ juni 24.
- **Trappoppgangene.** Hver vår vaskes all oppgangene ned, det ble også gjort våren 2024.
- **Brøyting.** Den inngått brøyteavtale med Lars Sebjørnsrud (samme personen som har vært brukt i mange år) går ut 2025/26. Vinteren har fungert etter intensjonen. Det skal avholdes et møte med Lars Sebjørnsrud da to stolper har blitt skjeve etter vinterens brøyting. Det må videre diskuteres med brøyteperson hvordan ladestolpene til ladestasjonen ikke ødelegges med brøytebil.
- **Søppelstativene.** Kommunen har byttet ut søppel containere til mindre type. Borettslaget har derfor bestilt flere containere. Søppelrommene passer ikke etter endringer til de mindre containerne så styret ser etter bedre løsninger f.eks et stort søppelrom med tak.
Beboerne oppfordres til å slå sammen kartonger for å minske volumet. Det blir fort fullt med hele kartonger! All søppel skal opp i containerne, påse at søppel ikke faller utenfor. All søppel må opp i containerne og kildesortering må foretas. Hvis dette ikke gjøres nekter Asker kommune å tømme søppel og Borettslaget får bot. Alle beboerne må følge denne instruksjonen
- **El-Bil lading.** Selskapet Aida AS skal montere infrastruktur til de 50 laderne som borettslaget trenger. Kostnaden for infrastruktur til El-bil lading er ca. kr. 10.000.- pr leilighet pluss mva. Pluss kr. 18.250 pluss mva. som dekker kabler samt graving og asfaltering For borettslagets 50 leiligheter blir det ca. kr 1.413.000.- som Årsmøtet 2022 besluttet skal betales av borettslaget. Montering av ladeboks må beboerne selv betale til en pris på ca. kr. 20/ 25.000.- pluss mva. Strømforbruket blir fakturert og betales av hver enkelt.
- **Parkeringsplassen.** Hver vår blir parkeringsplassen kostet. Det har også skjedd i 2024. Videre vil det bli vurdert om det er behov for maling av hver enkelt parkeringsplass samt oppgradere parkerings nummeret.
Når ladestasjonen står ferdig, vil alle parkeringsplassene bli nummerert i henhold til leilighetsnummer. Dette vil gjøre det enklere med oppfølging.
- **Carport.** Grunnet skifte av tak legges dette prosjektet på is da det blir for dyrt.
- **Villaveien kan bli privatvei:** Styreledere arbeider i en arbeidsgruppe for å sikre at Villaveien forblir en offentlig vei. Oslo Kommune forlanger at veien skal bli privat da de ikke vil vedlikeholde den. Asker kommune har midlertidig tatt over ansvaret for veien frem til



sommeren 2024. Styret håper å få til en avtale med Asker kommune da en privatvei kommer til å bli dyr å vedlikeholde samt brøyte og strø. Den største utfordringen i problemstillingen er at veien må oppgraderes med ca. kr. 10-15 millioner.

- **Støy.** Det har oppstått en del støy fra Solør Bioenergi anlegget. Styreleder jobber med saken og fylling av anlegget skal helst foregå mellom kl. 09.00 og 16.00 på hverdager. Solør Bioenergi kan ikke lovet at tankene ikke fylles på kveldstid, men aldri etter kl. 23.00
- **Eldre hus.** Bygningsmassen begynner å bli gammel og alle må være klar over at det fort kan komme uforutsette kostnader.
- **Er det andre viktige oppgaver** styret bør ta tak i? Ta kontakt med styret/ styreleder.
- **Styret trenger flere styremedlemmer.** Er det beboere som har lyst til å bidra, ta kontakt med styrets medlemmer eller styreleder.

Dikemark 06.05.2024

Else Refika Uyar
Styremedlem

Solveig Wyssenback
Styremedlem

Torbjørn Karl Anders Jacobsen
Varamedlem

Bjørn Monsen
Styreleder



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

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 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

Driftsinntektene er **kr 3 135 720**

Driftskostnadene er **kr 1 936 613**, og er lavere enn budsjett grunnet mindre brukt i drift og vedlikehold.

Finanskostnader er **kr 460 293**

Resultat

Årets resultat **kr 787 479** vises i resultatregnskapet 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) **kr 2 253 360** viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2024. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

I posten drift og vedlikehold er det beregnet **kr 772 000** til vedlikehold.

Kommunale avgifter i ASKER kommune

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.

Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, 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 2023.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Villaveien 5-15 B/L.

Lån

Villaveien 5-15 B/L har lån 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 2024.

Budsjettet er basert på 6 % økning av felleskostnadene fra 01.02.2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Villaveien 5-15 Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Villaveien 5-15 Borettslag som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap og oppstilling 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 2023, 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
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, 20. juni 2024
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor



VILLAVEIEN 5-15 BORETTSLAG ORG.NR. 978 637 701, KUNDENR. 5290

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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.

Boligselskapets resultatregnskap 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 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 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		2 362 316	2 172 940	2 362 316	2 253 360
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		787 479	1 143 568	301 000	326 500
Tilbakeføring av avskrivning	13	2 214	2 214	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	15	-898 649	-956 406	-961 000	-922 000
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		-108 956	189 376	-660 000	-595 500
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		2 253 360	2 362 315	1 702 316	1 657 860

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	2 475 251	2 458 438
Kortsiktig gjeld	-221 891	-96 123
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	2 253 360	2 362 315



VILLAVEIEN 5-15 BORETTSLAG ORG.NR. 978 637 701, KUNDENR. 5290

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	3 135 720	3 134 220	3 142 000	3 324 000
SUM DRIFTSINNEKTER		3 135 720	3 134 220	3 142 000	3 324 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-87 113	-92 139	-82 500	-94 000
Styrehonorar	4	-224 600	-220 700	-231 000	-241 000
Avskrivninger	13	-2 214	-2 214	0	0
Revisjonshonorar	5	-8 375	-7 875	-8 000	-8 000
Forretningsførerhonorar		-106 420	-102 313	-106 000	-110 000
Konsulenthonorar	6	-113 095	-67 202	-70 000	-70 000
Drift og vedlikehold	7	-214 475	-173 361	-813 500	-772 000
Forsikringer		-107 374	-98 333	-110 000	-120 000
Kommunale avgifter	8	-566 494	-459 656	-542 000	-636 000
Energi/fyring		-49 813	-52 081	-40 000	-35 000
TV-anlegg/bredbånd		-307 812	-284 399	-300 000	-320 000
Andre driftskostnader	9	-148 827	-162 781	-225 000	-122 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 936 613	-1 723 054	-2 528 000	-2 528 500
DRIFTSRESULTAT		1 199 107	1 411 166	614 000	795 500
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	48 665	17 637	0	0
Finanskostnader	11	-460 293	-285 235	-313 000	-469 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-411 628	-267 598	-313 000	-469 000
ÅRSRESULTAT		787 479	1 143 568	301 000	326 500
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		787 479	1 143 568		



VILLAVEIEN 5-15 BORETTSLAG ORG.NR. 978 637 701, KUNDENR. 5290

BALANSE			
	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	12	32 710 000	32 710 000
Tomt		2 500 000	2 500 000
Andre varige driftsmidler	13	10 701	12 915
SUM ANLEGGSMIDLER		35 220 701	35 222 915
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		83 751	21 422
Forskuddsbetalte kostnader		118 727	108 701
Andre kortsiktige fordringer	14	15 824	0
Driftskonto OBOS-banken		632 812	746 932
Sparekonto OBOS-banken		1 624 137	1 581 383
SUM OMLØPSMIDLER		2 475 251	2 458 438
SUM EIENDELER		37 695 952	37 681 353
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 50 * 100		5 000	5 000
Opptjent egenkapital		16 646 771	15 859 292
SUM EGENKAPITAL		16 651 771	15 864 292
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	8 457 290	9 355 939
Borettsinnskudd	16	12 365 000	12 365 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		20 822 290	21 720 939
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		58 543	57 939
Leverandørgjeld		40 862	30 520
Skyldige offentlige avgifter	17	1 534	1 934
Påløpte renter		44 476	0
Påløpte avdrag		73 596	0
Annen kortsiktig gjeld	18	2 880	5 730
SUM KORTSIKTIG GJELD		221 891	96 123
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		37 695 952	37 681 353
Pantstillelse	19	35 207 000	35 207 000
Garantiansvar		0	0

Asker, 05.04.2024



10

Villaveien 5-15 B/L

Styret i Villaveien 5-15 Borettslag

Bjørn Monsen /S/

Else Refika Uyar /S/

Solveig Wyssenbach /S/

**NOTE: 1****REGNSKAPSPRINSIPPER**

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapslovens og god regnskapsskikk for små foretak samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. 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.

NOTE: 2**INNKRIVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	3 041 520
Kabel-TV	96 084
Kjellerbod	4 200
SUM INNKRIVDE FELLESKOSTNADER	3 141 804

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Kjellerbod	-4 200
Bredbånd	-1 884
SUM INNKRIVDE FELLESKOSTNADER	3 135 720

NOTE: 3**PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn, fast ansatte	-43 385
Påløpte feriepenger	-5 206
Arbeidsgiveravgift	-38 522
SUM PERSONALKOSTNADER	-87 113



Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt under 0,75 årsverk i selskapet gjennom året. Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

NOTE: 4**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 224 600.

I tillegg har styret fått dekket bespising for kr 5 491, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 5**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 375.

NOTE: 6**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-28 071
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-14 899
Din Mentor AS	-70 125
SUM KONSULENTHONORAR	-113 095

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-13 464
Drift/vedlikehold VVS	-15 043
Drift/vedlikehold elektro	-55 697
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-122 986
Drift/vedlikehold brannsikring	-6 835
Kostnader dugnader	-450
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-214 475

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

NOTE: 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-415 904
Renovasjonsavgift	-150 590
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-566 494

NOTE: 9**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-15 947
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-4 768
Driftsmateriell	-11 136
Lyspærer og sikringer	-1 640
Renhold ved firmaer	-41 140



Snørydding	-54 500
Andre fremmede tjenester	-1 079
Trykksaker	-38
Andre kostnader tillitsvalgte	-5 491
Andre kontorkostnader	-966
Porto	-340
Vedlikehold biler/maskiner osv.	-8 457
Bank- og kortgebyr	-3 026
Velferdskostnader	-300
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-148 827

NOTE: 10**FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	4 574
Renter av sparekonto i OBOS-banken	42 754
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	1 083
Andre renteinntekter	254
SUM FINANSINTEKTER	48 665

NOTE: 11**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Eika Boligkreditt AS	-319 582
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-140 711
SUM FINANSKOSTNADER	-460 293

NOTE: 12**BYGNINGER**

Tilgang 1997	32 710 000
SUM BYGNINGER	32 710 000

Tomten ble kjøpt i 1997.

Gnr.89/bnr.19

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

NOTE: 13**VARIGE DRIFTSMIDLER****Snøfreser**

Tilgang 2018	22 140
Avskrevet tidligere	-9 225
Avskrevet i år	-2 214
	10 701
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER	10 701

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	-2 214
--------------------------------	---------------

NOTE: 14**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**



Skattetrekk overført	15 824
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	15 824

NOTE: 15**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS Banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,95 %. Løpetiden er 22 år.

Opprinnelig 2009	-20 365 540
Nedbetalt tidligere	11 009 601
Nedbetalt i år	898 649
	-8 457 290

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-8 457 290
------------------------------------	-------------------

NOTE: 16**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1997

	-12 365 000
--	-------------

SUM BORETTSINNSKUDD	-12 365 000
----------------------------	--------------------

NOTE: 17**SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Skyldig arbeidsgiveravgift	-1 534
----------------------------	--------

SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	-1 534
---	---------------

NOTE: 18**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger	-2 880
-------------	--------

SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-2 880
-----------------------------------	---------------

NOTE: 19**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	12 365 000
Pantelån	8 457 290
Påløpte avdrag	73 596
TOTALT	20 895 887

Bygninger	32 710 000
Tomt	2 500 000
TOTALT	35 210 000

Annen informasjon om borettslaget



Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 7353003. 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.



Økonomisk oversikt over investeringene i Borettslaget Villaveien 5-15

NB! Det må tas forbehold om at tallene kan endres noe da det kan oppstå problemer for entreprenør som kan øke kostnaden.

Skifte av tak:

Kostnad Røyken Blikk og Tømring AS	kr. 4.790.268,38
<u>Borettslaget låner:</u>	<u>kr. 4.500.000,00</u>
<u>Egenfinansiering</u>	<u>kr. 290.268,00</u>
Kostnad lån (kr. 4.500.000.-) 25 år	kr. 180.000.-
<u>Nominell rente 5,79% +</u>	<u>kr. 270.000.-</u>
<u>Totalt pr. år</u>	<u>kr. 450.000.-</u>
<u>Pr. leilighet</u>	<u>kr. 9.000.- pr. år</u>
<u>Pr. leilighet</u>	<u>kr. 750.- Husleien økes fom.01.06 evt. 01.07</u>

El-bil lading:

Kostnad infrastruktur	kr. 10.750.- pr. leilighet tot.	kr. 559.000.-
Grunnarbeider div rør og fundament og div.	kr. 2.250.- pr. leilighet tot.	kr. 117.000.-
<u>Graving asfalt osv</u>		<u>kr. 454.000.-</u>
		kr. 1.130.000.-
		mva. kr. 282.500.-
		<u>tot. inkl. mva. kr. 1.412.500.-</u>

Finansiering av tak skifte og El-bil lading:

Egenkapital 31.03.24		kr. 2.300.000.-
<u>El-bil lading</u>	<u>kr. 1.412.500.-</u>	
<u>Egen finansiering av Takskift</u>	<u>kr. 291.000.-</u>	<u>kr. 1.703.500.-</u>
<u>Likviditet etter betaling</u>		<u>kr. 596.500.-</u>



Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 21.05.24

Selskapsnummer: 5290 Selskapsnavn: Villaveien 5-15 B/L

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en enhet sammen, kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

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

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