



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 948 447 819  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: VESTLITOPPEN BORETTSLAG  
Forretningsadresse: c/o OBOS  
Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 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: Hilde Sofie Stalheim  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 18.04.2023

### 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, 14.06.2024



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		10 554 049	9 921 078
<b>Sum inntekter</b>		<b>10 554 049</b>	<b>9 921 078</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		351 220	720 482
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		128 285	128 285
Annen driftskostnad		6 244 724	7 227 270
<b>Sum kostnader</b>		<b>6 724 228</b>	<b>8 076 037</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>3 829 820</b>	<b>1 845 041</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		7 919	3 871
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>7 919</b>	<b>3 871</b>
Annen finanskostnad		1 940 398	1 244 363
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>1 940 398</b>	<b>1 244 363</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-1 932 479</b>	<b>-1 240 492</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>1 897 341</b>	<b>604 549</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>1 897 341</b>	<b>604 549</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>1 897 341</b>	<b>604 549</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>1 897 341</b>	<b>604 549</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		1 897 341	604 549
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>1 897 341</b>	<b>604 549</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		26 859 728	26 859 728
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		950 183	1 078 468
Sum varige driftsmidler		27 809 911	27 938 196
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Andre fordringer		210 714	
Sum finansielle anleggsmidler		210 714	0
Sum anleggsmidler		28 020 625	27 938 196
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		4 988	2 500
Andre fordringer		443 911	552 716
Sum fordringer		448 899	555 216
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 476 018	1 505 334
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 476 018	1 505 334
Sum omløpsmidler		1 924 917	2 060 549
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>29 945 542</b>	<b>29 998 745</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		17 300	17 300
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>17 300</b>	<b>17 300</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap		54 661 994	56 559 335
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-54 661 994</b>	<b>-56 559 335</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-54 644 694</b>	<b>-56 542 035</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		78 037 386	80 311 713
Øvrig langsiktig gjeld		5 606 185	5 563 260
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>83 643 571</b>	<b>85 874 973</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>83 643 571</b>	<b>85 874 973</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		138 235	128 973
Leverandørgjeld		797 303	483 388
Skyldige offentlige avgifter		7 728	15 115
Annen kortsiktig gjeld		3 398	38 330
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>946 664</b>	<b>665 807</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>84 590 236</b>	<b>86 540 780</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>29 945 542</b>	<b>29 998 745</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 506522

**Enheten**

Organisasjonsnummer: 948 447 819  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: VESTLITOPPEN 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: Hilde Sofie Stalheim  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 18.04.2023

**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: 948 447 819  
VESTLITOPPEN BORETTSLAG

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		10 554 049	9 921 078
<b>Sum inntekter</b>		<b>10 554 049</b>	<b>9 921 078</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		351 220	720 482
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		128 285	128 285
Annen driftskostnad		6 244 724	7 227 270
<b>Sum kostnader</b>		<b>6 724 228</b>	<b>8 076 037</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>3 829 820</b>	<b>1 845 041</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		7 919	3 871
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>7 919</b>	<b>3 871</b>
Annen finanskostnad		1 940 398	1 244 363
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>1 940 398</b>	<b>1 244 363</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-1 932 479</b>	<b>-1 240 492</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>1 897 341</b>	<b>604 549</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>1 897 341</b>	<b>604 549</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>1 897 341</b>	<b>604 549</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>1 897 341</b>	<b>604 549</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		1 897 341	604 549
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>1 897 341</b>	<b>604 549</b>



Organisasjonsnr: 948 447 819  
VESTLITOPPEN 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		26 859 728	26 859 728
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		950 183	1 078 468
Sum varige driftsmidler		27 809 911	27 938 196
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Andre fordringer		210 714	
Sum finansielle anleggsmidler		210 714	0
Sum anleggsmidler		28 020 625	27 938 196
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		4 988	2 500
Andre fordringer		443 911	552 716
Sum fordringer		448 899	555 216
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 476 018	1 505 334
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 476 018	1 505 334
Sum omløpsmidler		1 924 917	2 060 549
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>29 945 542</b>	<b>29 998 745</b>

## BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital  
Innskutt egenkapital



Annen innskutt egenkapital	17 300	17 300
<b>Sum innskutt egenkapital</b>	<b>17 300</b>	<b>17 300</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>		
Udekket tap	54 661 994	56 559 335
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>-54 661 994</b>	<b>-56 559 335</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>-54 644 694</b>	<b>-56 542 035</b>
<b>Gjeld</b>		
<b>Langsiktig gjeld</b>		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	78 037 386	80 311 713
Øvrig langsiktig gjeld	5 606 185	5 563 260
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>83 643 571</b>	<b>85 874 973</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>83 643 571</b>	<b>85 874 973</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	138 235	128 973
Leverandørgjeld	797 303	483 388
Skyldige offentlige avgifter	7 728	15 115
Annen kortsiktig gjeld	3 398	38 330
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>946 664</b>	<b>665 807</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>84 590 236</b>	<b>86 540 780</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>29 945 542</b>	<b>29 998 745</b>



Organisasjonsnr: 948 447 819  
VESTLITOPPEN 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 2023

Vestlitoppen Borettslag

18. april 2023

Selskapsnummer: 214





## Velkommen til årsmøte i Vestlitoppen Borettslag

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

### Dato for årsmøtet:

18. april 2023 kl. 18:00, Møterommet RS40.

### Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem 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. Valg av tillitsvalgte
8. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling
9. Valgkomité
10. Andre utvalg: Garasje/boder

Med vennlig hilsen,

**Styret i Vestlitoppen Borettslag**



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

Arild Rebbeng er valgt.

Sak 2

## Godkjenning av de stemmeberettigede

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste 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 Alexander Krossen foreslått. Som protokollvitner ble [Navn] og [Navn] foreslått.



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. [Årets resultat overføres til egenkapital]

### Vedlegg

1. Årsrapport til innkallingen.pdf

Sak 6

## Fastsettelse av honorarer

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 250 000.

### Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 250 000,-



Sak 7

## Valg av tillitsvalgte

Valgkomiteens innstilling

### Roller og kandidater

**Valg av 1 styreleder** Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Tom Kinn

**Valg av 2 styremedlem** Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Gunnar Holen
- Martin Hammerstad

**Valg av 4 varamedlem** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Anita Sørensen
- Arne Olsen
- Jakub Szklarz

Sak 8

## Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

### Roller og kandidater

**Valg av 1 delegat** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som delegat:

- Tom Kinn  
Valgkomiteens innstilling

**Valg av 1 varadelegat** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Benjamin Svanberg



Valgkomiteens innstilling

Sak 9

## Valgkomité

### Roller og kandidater

**Valg av 2 valgkomité** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomité:

- Arne Morten Olsen
- Heidi Wold

Sak 10

## Andre utvalg: Garasje/boder

### Roller og kandidater

**Valg av 1 garasje/boder ansvarlig** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som garasje/boder ansvarlig:

- Harald Hovde



## ÅRSRAPPORT FOR 2022

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

#### Styret

Leder	Tom Kinn	Ragnhild Schibbyes Vei 54
Nestleder	Benjamin Svanberg	Ragnhild Schibbyes Vei 62
Styremedlem	Martin Hammerstad	Ragnhild Schibbyes Vei 62
Styremedlem	Gunnar Holen	Ragnhild Schibbyes Vei 62
Styremedlem	Heidi Wold	Ragnhild Schibbyes Vei 62
Varamedlem	Pervez Iqbal	Ragnhild Schibbyes Vei 36
Varamedlem	Arne Morten Olsen	Ragnhild Schibbyes Vei 58
Varamedlem	Anita Sørensen	Ragnhild Schibbyes Vei 56

#### Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert  
Tom Kinn Ragnhild Schibbyes Vei 54

Varadelegert  
Benjamin Svanberg Ragnhild Schibbyes Vei 62

#### Valgkomiteen

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

### Kontaktinformasjon

#### Styret

Du kan komme i kontakt med styret via [Vibbo.no](https://vibbo.no).

#### Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på [Vibbo.no](https://vibbo.no). Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

**Generelle opplysninger om Vestlitoppen Borettslag**

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

Gårds- og bruksnummer:

99      116    117

Første innflytting skjedde i 1976. Tomten ble kjøpt i 1986.

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

Vestlitoppen Borettslag har 1 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 BERETNING

### Styrets arbeid

Styret ble valgt i Generalforsamlingen den 24. mai 2022. Styret har hatt 11 styremøter pr April 2023. Det er i tillegg avviklet generalforsamling, samt avholdt 4 orienteringsmøter for beboerne og 10 åpne styrerom. Styret har dessuten deltatt i 8 møter i forbindelse med vedlikeholdsprosjektene. I tillegg har det vært mange befaringer både i forbindelse med rehabiliteringen og de andre prosjektene.

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

### Parkeringshus.

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

### Balkonger/fasader

Rehabilitering av balkonger/fasader startet umiddelbart etter påske 2018 og pågikk fram til januar 2020 når siste nedløp og rekkverk ble montert på 36 og 38. Nye renner og nedløp ble montert på RS 46 til 54 i 2021. Dette på grunn av at de første var feildimensjonert. RS 36 til 40 fikk montert ny større type. Ved befaringer er det registret en del feil og mangler, disse vil bli utbedret i løpet av Mai-September 2023.

### Nye avtrekksvifter.

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



2021 og ser ut til å virke som forventet. Viktig at ventiler i vinduer er åpne samt at ventiler ikke må tettes.

Økonomiske Løsninger har byttet navn til Ren Service  
Styret har avtale med Ren Service AS Etter Arbeid med å skifte gulvbelegg i trapper og ganger i 2018 ser det ut til at renholdet nå går noe bedre enn før.

#### Komprimatorbil/Container

Renova AS tar seg av avfall som beboerne setter ut en gang i året. Dette er i henhold til vedtak på generalforsamlingen i 2019. Kommunen har flere lokale innsamlinger hvert år. Det er også gratis å levere fra seg avfall på Brobekk. Det blir innsamling i Mai 2023, det blir også små containere fra Oslo kommune for farlig avfall.

#### EL-bil ladning

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

Når det gjelder laderne på gavlen av RS 56 er 2 av dem fast utleid til HYRE mens de 2 andre er åpne for offentlig bruk.

De som leier ut plassen sin og den som leier vil ha ladning må eier av plassen bestille dette også abonnementet

#### Vannskader

Styret har hatt en del å gjøre med vannskader

Eksempler på skader er for eksempel:

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

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

#### Andre skader

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



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

#### Nøkler/skilt

Nøkler og skilt til ringeklokke og/eller postkasse bestilles av styret ved å sende en skriftlig bestilling til e-post: [vestlitoppen@styrerrommet.no](mailto:vestlitoppen@styrerrommet.no) eventuelt med notat i styrets postkasse i RS 40 underetasje. Alle klistremerker med navn vil bli fjernet fortløpende.

Smart vaktmesterservice har byttet navn til Aktiv Vaktmesterdrift AS. Aktiv Vaktmesterdrift ivaretar den daglige drift og det løpende vedlikeholdet i henhold til kontrakt, sluttet i sommer. Dette betyr at Kenneth Støkkebo som var vår vaktmester før Dawid er tilbake. Borettslaget sparer med den ordningen ca 200000.- pr år. Noe må sikkert brukes for å ta eventuelle topper, men det blir likevel en betydelig besparelse.

Desember og Januar var veldig vanskelig å drifte, dette pga kulde, snø og varmegrader på en gang, vi har brukt mye varmekabler slik at vi unngår skader på beboere.

Styret gjør alle beboere oppmerksomme på at veien fra VS 196-RS 2 er en kommunal vei som de skal drifte denne med måking og strøing, dette gjelder også gangveien fra Vestli torget til RS 2. Angående gangveien på gavlen RS 46 er også ett kommunalt ansvar. Det er sendt inn over 20 bymeldinger på denne.



## 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.

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

### Vesentlig avvik

Driftskostnadene er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak drift og vedlikehold som er gjennomført.

### Resultat

Årets resultat 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) 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.

### Vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 455 000 til ordinær drift og vedlikehold for 2023.

### 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 Vestlitoppen Borettslag.

### Lån

Vestlitoppen Borettslag har lån i Obos banken. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

### Forretningsførerhonorar og medlemskontingent

Forretningsførerhonoraret til OBOS økte med 4,2% for 2023. 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.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Vestlitoppen Borettslag

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Vestlitoppen 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)

Vedlegg 1 Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap. Årsrapport til innkallingen.pdf



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, 21. februar 2023  
**PricewaterhouseCoopers AS**

**Berit Alstad**  
Statsautorisert revisor



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

### INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

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

**DISPONIBLE  
MIDLER**

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>		<b>1 394 742</b>	<b>1 381 557</b>	<b>1 394 742</b>	<b>978 252</b>
<b>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</b>					
Årets resultat (se res.regnskapet)		1 897 343	604 549	3 493 900	2 608 021
Fradrag for øremerkede midler		-167 448	0	0	0
Tilbakeføring av avskrivning	15	128 285	128 285	0	0
Fradrag kjøpesum anl.midler	15	0	-253 455	0	0
Tillegg for nye langsiktige lån	18	0	1 165 000	0	0
Økning annen langsiktig gjeld		300	1 400	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	18	-2 274 327	-1 632 593	-2 450 000	-1 945 000
Innsk. øremerk. bankkto		-641	0	0	0
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>		<b>-416 488</b>	<b>13 186</b>	<b>1 043 900</b>	<b>663 021</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>978 253</b>	<b>1 394 742</b>	<b>2 438 642</b>	<b>1 641 273</b>

**SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:**

Omløpsmidler	1 924 917	2 060 549
Kortsiktig gjeld	-946 664	-665 807
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>	<b>978 253</b>	<b>1 394 742</b>



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

### RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
<b>DRIFTSINTEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	9 681 720	9 523 739	10 560 000	11 030 000
Andre inntekter	3	872 329	397 339	250 000	150 000
<b>SUM DRIFTSINTEKTER</b>		<b>10 554 049</b>	<b>9 921 078</b>	<b>10 810 000</b>	<b>11 180 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-71 220	-458 382	-208 500	-40 473
Styrehonorar	5	-250 000	-220 000	-220 000	-250 000
Avskrivninger	15	-128 285	-128 285	0	0
Revisjonshonorar	6	-31 875	-10 126	-9 000	-2 000
Andre honorarer		-30 000	-42 100	-30 000	0
Forretningsførerhonorar		-179 205	-174 835	-178 500	-184 000
Konsulenthonorar	7	-67 583	-45 383	-30 000	-65 000
Kontingenter		-34 600	-34 600	-34 600	-34 600
Drift og vedlikehold	8	-1 100 036	-2 407 305	-470 000	-455 000
Forsikringer		-365 020	-358 850	-385 500	-370 000
Kommunale avgifter	9	-1 870 895	-1 804 649	-1 981 000	-2 135 902
Energi/fyring		-505 799	-548 678	-450 000	-350 000
TV-anlegg/bredbånd		-782 026	-763 261	-800 000	-800 000
Andre driftskostnader	10	-1 307 683	-1 079 584	-1 193 000	-1 218 004
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-6 724 227</b>	<b>-8 076 037</b>	<b>-5 990 100</b>	<b>-5 904 979</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>3 829 822</b>	<b>1 845 041</b>	<b>4 819 900</b>	<b>5 275 021</b>
<b>FINANSINTEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	11	7 919	3 871	0	0
Finanskostnader	12	-1 940 398	-1 244 363	-1 326 000	-2 667 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-1 932 479</b>	<b>-1 240 492</b>	<b>-1 326 000</b>	<b>-2 667 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>1 897 343</b>	<b>604 549</b>	<b>3 493 900</b>	<b>2 608 021</b>
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		1 897 343	604 549		



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

#### BALANSE

	Note	2022	2021
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	13	26 195 675	26 195 675
Tomt		664 053	664 053
Andre varige driftsmidler	15	950 183	1 078 468
Øremerkede bankinnskudd	25	167 448	0
Miljøbankkonto, øremerket		43 266	0
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>28 020 625</b>	<b>27 938 196</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Kundefordringer		4 988	2 500
Forskuddsbetalte kostnader		340 683	287 452
Andre kortsiktige fordringer		0	7 488
Energiavregning	22	103 228	257 775
Driftskonto OBOS-banken		449 600	26 408
Skattetrekkskonto OBOS-banken		4 674	5 862
Sparekonto OBOS-banken		1 006 314	1 456 983
Innestående i andre banker		15 430	16 080
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>1 924 917</b>	<b>2 060 549</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>29 945 542</b>	<b>29 998 745</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 173 * 100		17 300	17 300
Udekket tap	17	-54 661 994	-56 559 335
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>-54 644 694</b>	<b>-56 542 035</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	18	78 037 386	80 311 713
Borettsinnskudd	19	5 139 000	5 139 000
Annen langsiktig gjeld	20	424 560	424 260
Avsetning bomiljøtiltak		42 625	0
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>83 643 571</b>	<b>85 874 973</b>



11

Vestlitoppen Borettslag

**KORTSIKTIG GJELD**

Leverandørgjeld		797 303	483 388
Skyldige offentlige avgifter	21	7 728	15 115
Påløpte renter		27 648	13 768
Påløpte avdrag		110 587	115 205
Annen kortsiktig gjeld	23	3 398	38 330
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>946 664</b>	<b>665 807</b>

**SUM EGENKAPITAL OG GJELD****29 945 542 29 998 745**

Pantstillelse	24	92 099 000	92 099 000
Garantiansvar		0	0

Oslo, 14.02.2023

Styret i Vestlitoppen Borettslag

Tom Kinn/s/

Martin Hammerstad/s/

Gunnar/s/  
Holen

Heidi Wold/s/

Benjamin Svanberg/s/

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

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskapsskikk for små foretak og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag.

**INNETEKTER**

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

**HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD**

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Bygninger er ikke avskrevet da det er gjennomført vedlikehold som oppveier for verdiforringelse. Tomter avskrives ikke. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.



## FORDRINGER

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

## SKATTETREKSKONTO

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

## ADMINISTRASJONSAVTALE LÅN

Sameiet har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av sin andel fellesgjeld. Nedbetalingene gir de seksjonene som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader. Merk at ved en individuell innfrielse av fellesgjeld vil banken anse innbetalingen som en regulær ekstraordinær nedbetaling av eierseksjonssameiets felleslåns hovedstol. Det betyr at seksjonseiere som har innfridd sin andel av fellesgjelden fortsatt risikerer å måtte dekke sin del av bankens lån dersom sameiet misligholder lånet. På grunn av administrasjonsavtalen er sameiets egenkapital skjevfordelt. Den enkelte sameier kan derfor ikke tilordnes sin andel av egenkapitalen etter sameiebrøken

## PRINSIPPENDRING

Tidligere år har sameiet bokført lånet som en langsiktig fordring som tilsvarer lånet i banken. Fra og med i år vil selskapet benytte seg av egenkapitalmetoden. Begrunnelsen er at seksjonseiere som har innfridd sin andel av fellesgjelden fortsatt er ansvarlig for selskapets lån. Virkningen i overgangsåret er at " langsiktig fordring" er overført til egenkapitalen og prinsippendringen er omtalt i noten.

## NOTE: 2

### INNKRIVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	8 387 364
TV/Internett	700 416
Garasje	418 200
Baderomstillegg	133 740
Forretningslokale	42 000
<b>SUM INNKRIVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>9 681 720</b>

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

Garasjeleie	197 870
Leie av parkeringsplasser	69 300
Vaskeri-inntekter	6 094
Bodleie	24 850
Brannslukningsapparat	900
Lading el-bil	57 758
Skadeoppgjør fra 2019	18 015
Tilskudd Oslo kommune vedr. ny lekeplass	350 000
Tilskudd fra OBOS, bomiljøtiltak	127 837
Salg av nøkler	9 060
Salg av portåpnere	6 000
Salg av skilt	4 395
Utleie	250
<b>SUM ANDRE INNTEKTER</b>	<b>872 329</b>

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

Ordinær lønn, fast ansatte	-15 620
Overtid	-8 800
Påløpte feriepenger	-3 398
Arbeidsgiveravgift	-43 401
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-71 220</b>

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: 5****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2021/2022, og er på kr 250 000.

I tillegg har styret fått dekket servering, julebord og julegaver for kr 18 856, jf. noten om andre driftskostnader.

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 31 875.

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

Juridisk bistand	-750
Tilleggstjenester, OBOS	
Eiendomsforvaltning AS	-11 558
Multiconsult AS, rådgivning	-42 969
Byggteknisk konsulent Svein Arne Johnsen	-12 307
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-67 583</b>

**NOTE: 8****DRIFT OG VEDLIKEHOLD****BETONGREHABILITERING INKL. GARASJE**

Se note 14 -101 666

**SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE****VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-194 687
Drift/vedlikehold VVS	-203 711
Drift/vedlikehold elektro	-234 639
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-13 428
Drift/vedlikehold brannsikring	-210 419
Drift/vedlikehold parkeringsanlegg	-88 008
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-30 139
Egenandel forsikring	-20 000
Kostnader dugnader	-3 341
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-1 100 036</b>

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

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

Vann- og avløpsavgift	-899 984
Renovasjonsavgift	-970 912
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-1 870 895</b>

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

Container	-101 695
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-16 841
Diverse leiekostnader/leasing	-72 068
Driftsmateriell	-33 996
Vaktmestertjenester	-478 099
Vakthold	-101 808
Renhold ved firmaer	-371 851
Snørydding	-12 500



Andre fremmede tjenester	-39 718
Kontor- og datarekvisita	-28 791
Kopieringsmaterieill	-700
Trykksaker	-3 061
Andre kostnader tillitsvalgte	-18 856
Andre kontorkostnader	-5 365
Telefon, annet	-369
Porto	-540
Drivstoff biler, maskiner osv.	-13 825
Bank- og kortgebyr	-3 034
Velferdskostnader	-4 566
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-1 307 683</b>

**NOTE: 11****FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 522
Renter av sparekonto i OBOS-banken	6 397
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>7 919</b>

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

Renter og gebyr på lån i Husbanken	-28 664
Renter og gebyr på lån i OBOS	
Boligkreditt, lån 1	-288 175
Renter og gebyr på lån i OBOS	
Boligkreditt, lån 2	-1 595 903
Renter og gebyr på lån i OBOS	
Boligkreditt, lån 3	-27 286
Renter på leverandørgjeld	-370
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-1 940 398</b>

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

Kostpris/bokført verdi 1976	26 195 675
<b>SUM BYGNINGER</b>	<b>26 195 675</b>

Tomten ble kjøpt i 1986.

Gnr.99/bnr.116 M. flere

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

**NOTE: 14****BETONGREHABILITERING INKL. GARASJE**

Arkitektkontoret Anne Grete Solstad AS	64 475	
Prosjektledelse, Multiconsult Norge AS	5 756 112	
Rekkverk på gangbro og kjørebros, Haug		
Tømrerservice AS	281 500	
Førstegangsvedtak, Plan- og bygningsetaten	30 370	
Gaustal Landhandleri AS	73 156	
Transportsentralen Oslo AS	26 066	
Byggestrøm, Gardermoen Elektro AS	772 125	
Hovedentreprenør, PA Entreprenør AS	58 420 876	
Utskiftning av avtrekksvifter, TBB Eiendomsdrift AS	521 250	
Byggestrøm, Gardermoen Elektro AS	153 010	
<b>SUM KOSTNADER BETONGREHABILITERING INKL. GARASJE</b>	<b>66 098 940</b>	
Kostnadsføring tidligere år	-65 997 274	
Kostnadsføring 2022	-101 666	
<b>SUM BETONGREHABILITERING INKL. GARASJE</b>	<b>0</b>	

**NOTE: 15****VARIGE DRIFTSMIDLER**

Feiemaskin nr. 1		
Kostpris	21 771	
Avskrevet tidligere	-21 770	
		1
Feiemaskin nr 2		
Tilgang 2007	92 244	
Avskrevet tidligere	-92 243	
		1
Løftebukk		
Tilgang 2012	20 000	
Avskrevet tidligere	-19 999	
		1
Snøfreser		
Kostpris	26 990	
Avskrevet tidligere	-26 989	
		1
Sjakkbord		
Kostpris 2021	75 475	
Avskrevet tidligere	-10 782	
Avskrevet i år	-10 782	
		53 911
Utemøbler		
Kostpris 2021	177 980	
Avskrevet tidligere	-25 426	



17

Vestlitoppen Borettslag

Avskrevet i år	-25 426	127 128
Avfallsanlegg		
Tilgang 2022	889 763	
Avskrevet tidligere	-118 635	
Avskrevet i år	-59 318	711 810
Ladestasjon for el bil		
Tilgang 2017	270 797	
Tilskudd 2018	-40 000	
Avskrevet tidligere	-140 708	
Avskrevet i år	-32 759	57 330
<b>SUM VARIGE DRIFTSMIDLER</b>		<b>950 183</b>
<b>SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER</b>		<b>-128 285</b>

**NOTE: 17****UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital. Dette skyldes at eiendelene, deriblant bygningene, står bokført til opprinnelige priser.

Konsekvensen av dette er at de balanseførte verdiene av eiendelene ikke gjenspeiler markedsprisen. Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av selskapets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdien. Dermed vurderes den faktiske egenkapitalen til å være positiv av styret i selskapet.

**NOTE: 18****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Husbanken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 1,73 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2004 -6 160 000

Nedbetalt tidligere 3 615 711

Nedbetalt i år 338 805

-2 205 484

OBOS Boligkreditt, lån 1

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 3,75 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2015 -6 500 000

Nedbetalt tidligere -5 449 461

Nedbetalt i år 730 045

-11 219 416

OBOS Boligkredit, lån 2

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.



Rentesatsen pr. 31.12.22 var 3,75 %. Løpetiden er 40 år.

Opprinnelig 2019	-45 011 179
Nedbetalt tidligere	-19 677 708
Nedbetalt i år	1 100 201
	-63 588 686

OBOS Boligkreditt, lån 3

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 3,75 %. Løpetiden er 10 år.

Opprinnelig 2021	-1 165 000
Nedbetalt tidligere	53 845
Nedbetalt i år	87 355
	-1 023 800

**SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN** **-78 037 386**

**NOTE: 19**

**BORETTSSINNSKUDD**

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

**SUM BORETTSSINNSKUDD** **-5 139 000**

**NOTE: 20**

**ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Depositum parkeringsplasser	-56 360
Depositum lokaler	-1 600
Andre innskudd	-366 600

**SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD** **-424 560**

**NOTE: 21**

**SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk	-4 674
Skyldig arbeidsgiveravgift	-3 054

**SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER** **-7 728**

**NOTE: 22****ENERGIAVREGNING****INNETEKTER**

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-1 060 561
<b>SUM INNETEKTER</b>	<b>-1 060 561</b>

**KOSTNADER**

Administrasjonskostnader	105 855
Strømkostnader	1 057 934
<b>SUM KOSTNADER</b>	<b>1 163 789</b>

<b>SUM ENERGIAVREGNING</b>	<b>103 228</b>
----------------------------	----------------

Oppstillingen ovenfor viser hvilke energikostnader som avregnes etter hver enkelts forbruk. For å dekke de løpende kostnadene, krever selskapet inn et forskuddsbeløp fra hver enkelt. På fastsatte frister, blir deretter inntektene avregnet mot kostnadene. For lite innbetalt blir krevd inn, og for mye innbetalt blir tilbakebetalt. På den måten betaler hver enkelt kun for sitt eget forbruk.

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

**NOTE: 23****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger	-3 398
<b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b>	<b>-3 398</b>

**NOTE: 24****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	5 139 000
Pantelån	78 037 386
Påløpte avdrag	110 587
<b>TOTALT</b>	<b>83 286 973</b>

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

Bygninger	26 195 675
Tomt	664 053
<b>TOTALT</b>	<b>26 859 728</b>

**NOTE: 25****ØREMERKEDE BANKINNSKUDD**

Øremerkede bankinnskudd er avsatte midler som kun skal brukes til formål som generalforsamlingen har fastsatt.



## Annen informasjon om borettslaget

### Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING(46000) med polisenummer 8168672. 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.



Vestlitoppen Borettslag

## Større vedlikehold og rehabiliteringsarbeider Vestlitoppen Borettslag

ÅR	Hvilket prosjekter	Hva er utført
<b>2023</b>		
	Legionella	Alle varmtvannsberedere er tømt og vannledninger rensset
	Conteiner Sjøppel	Fjernet en container pr sted satt inn flere nedkastluker
<b>2022</b>		
	Fasadeprosjekt reklamasjoner	3 års befaring
	Varmepumper	Byttet trykktanker RS 52-62
	Berederrom	Berederrom gått over lekkasjer i beredere
	Hovedstoppekran RS 56	Byttet hovedstoppekran i kulvert RS 56 går til RS 56-62
	Elbil plasser	2 plasser leid av Hyre
	Lekeplass RS 2	Oppgradert lekeplass sammen med Groruddalsmidler og Vestliskogen
	Inngangsdører	Byttet dørpumper i alle innganger
<b>2021</b>		
	Fasadeprosjekt reklamasjoner	2 års befaring, samt utomhus.
		Takrenner RS 46-54
	Varmepumper	Ny kompressor i RS 62, skyldes ustabil elektrisk føringer til trefase sikring
	Vannforsyning	Satt inn vannfilter i alle inntak i borettslaget pga mye humus i vannet fra Oslo vann
	Elbil ladere i garasjer	Det er lagt opp til at alle kan få lader i garasjer.
	Avløpsledninger	Alle bunnledninger spylt og rensset i hele borettslaget
<b>2020</b>		
	Fasade prosjekt og P-hus	Fasader og P-hus rehabiliteres ble ferdig i 2020. Gjenstår renner og nedløp RS 46-54 levert for små og skiftes våren 2012.1 Års befaring 2020
	Garasjeporter	Alle portene er blitt byttet i forbindelse med ferdigstilling av fasadeprosjektet
	Sjøppel sortering	Sjaktene stenges 18 mai 2020 Nye utendørs etableres og åpnes 18 mai 2020

Vedlegg 1

30 av 35

Årsrapport til innkallingen.pdf



	Asfaltering	Ny asfalt på samtlige gangveier i borettslaget, ny varmekabel i bakken ved RS 56, nye rekkverk satt opp
	Inngangspartier	Legging av varmekabler og asfalt i alle inngangspartier
	Ventilasjonsanlegget	Alt av ventilasjon skjedd i 2020, ny ventiler og justering av avtrekk. Revet gamle sjakter lagt ut som boder
	Elbil	Ladeplasser på gavel RS 56 åpnet til offentlig bruk
	Kamera oppsett	Det er satt opp kamerar på alle p-hus og søppelcontainere
<b>2019</b>		
	Fasde prosjekt og P-hus	Fasadeprosjekt ferdig det skal tas en befarig på utomhus i 1 etg på bakkeplan
	Tak RS 50-52	Taket på 50-52 legges om
	Takluker	Alle luker byttes i hele borettslaget men brann åpnere
	Bunnledninger	Alle ledninger spylt i desember
<b>2018</b>		
	Garasjer under RS 46-62	Garsjene her er klare ferdig rehabilitert
	Fasadeprosjekt	I side komplet ferdig inkl betongskader
	Oppussing av oppganger	Oppussing av beleg , maling og lys
	Ventilasjonsanlegget	Alle vifter byttet på taket
	Elbil lader RS 56	4 stk ladestasjoner er montert på RS 56
<b>2017</b>		
	Innganger	Varmekabler og asfalt i alle innganger planlegges
	Tak Rs 60-62	Taket må legges om pga lekkasjer
<b>2015-2017</b>		
	Rørrehabilitering	Utskifting av vanrør samt sirkulasjonsledning antas ferdig 2017
<b>2015</b>		
	Skifte av blomsterkasser	10 kasser byttet
<b>2014</b>		
	Rekkverk garasjer	Bytterekkevek garsjer samt gummimatte innganger ved døren
<b>2013</b>		
	Oppgraderer utomhus	Oppgraderer grønt områder
<b>2012</b>		
	Oppgraderer utomhus	Oppgraderer grønt områder



<b>2011</b>		
	Varmepumper	Montert varmpumpe for forvarming av varmtvann i begge beredeerom i RS 52 og 62
	Utomhus	Ny støttemur mellom RS 54-56 samt innkjøring borettslaget
<b>2010</b>		
	Gavler	Malt gavelvegger
<b>2009</b>		
	Lys garasjer	Skiftet garasjebelysning og rep av asfalt i garasjeggulv RS 36 1 etg
<b>2008</b>		
	NY oppgangsbelysning	Byttet oppgang og ute belysning
<b>2007</b>		
	Vegger i 5 etg Rs 56-62	Skiftet plater i 5 etg
<b>2006</b>		
	Trapp RS 40	Byttet varmekabel i trapp
<b>2005-2006</b>		
	El anlegg	Oppgradering av fellesanlegg
<b>2005</b>		
	Nødlis	Montert nødlis i trappeganger
<b>2003-2004</b>		
	Varmekabler	Lagt varmekabler i 4 stk garasjenedganger
<b>2003</b>		
	Nye vinduer og dører	Nye vinduer og dører i alle leiligheter
	Nye oppgangsdører	Inkl callinganlegg og porttelefon anlegg
<b>2002</b>		
	Maling vegger	veggplater på blokkene er malt
	Beslag	Nye beslag på blomsterkasser
	Tjeneste leilighet	Oppussing av tjeneste leilighet
	Brann vern	Nytt brannsikringsanlegg i leilighetene
<b>2000-2001</b>		
	Garasjeporter byttet	Alle garasjeporter byttet
<b>2000</b>		
	Boder	Bygd 9 nye boder i gjestegarasje
<b>1999-2000</b>		
	Tak	Rehabilitering av tak 46,48,54, 56,58,60,62, 36,38,40
<b>1999-2000</b>		
	Kabel nett	Oppgradering av kabelnet



<b>1998</b>		
	Gavelvegger	Rep av gavelvegger
	Belysning	Ny utebelysning og asfalt arbeider
<b>1997</b>		
	Nytt beraederanlegg	Byttet ut alt av beredere i berederrommene i RS 52-62
<b>1997</b>		
	Tak	Taktekking arbeid
<b>1993</b>		
	Fasade rehabilitering	Omfattende fasaderehabilitering
<b>1992-1993</b>		
	Boder	Bygget 27 nye boder i gjestegarasjene



## Deltagelse på årsmøte 2023

Årsmøtet avholdes 18.04.23

**Selskapsnummer:** 214 **Selskapsnavn:** Vestlitoppen Borettslag

BRUK BLOKKBOKSTAVER

**Leilighetsnummer:** \_\_\_\_\_ **Navn på eier(e):** \_\_\_\_\_

**Signatur:** \_\_\_\_\_

## Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

**Fullmektigens navn:** \_\_\_\_\_

**Leilighetsnummer:** \_\_\_\_\_ **Navn på eier(e):** \_\_\_\_\_



OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS

Hammersborg torg 1  
Postboks 6668, St. Olavs plass  
0129 Oslo  
Telefon: 22 86 55 00  
[www.obos.no](http://www.obos.no)  
E-post: [oef@obos.no](mailto:oef@obos.no)

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